

RAKVES

18.05.2017

Selvitys rakennuksen uusista käyttömahdollisuuksista



Julkisivuote Vihdintien suuntaan

NYKYTILANNE

Kohteen osoite

Vihdintie 30, 03100 Nummela

Yleistä

Rakennus on rakennettu alun perin teollisuuskiinteistöksi vuonna 1961. Rakennusta on tämän jälkeen laajennettu, ja rakennus on ollut opetus- ja toimistokäytössä.

Tehdyt selvitykset

Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Vahanen Environment Oy, 30.12.2013.

Kohdeinventointi, Eija Hurme 2015.

Rakennetekninen selvitys, Insinööritoimisto Lauri Mehto Oy, 28.10.2015. Rakenneteknisessä selvityksessä on tutkittu mahdollisuutta muuttaa rakennus pysäköintilaitokseksi.

Rakennussuojelu

Rakennuksesta laaditun kohdeinventoinnin mukaan rakennuksella on historiallista ja maisemallista arvoa. Rakennuksen kattomaisema on omaleimainen, rakennus liittyy massaltaan ympäröiviin maastomuotoihin.

Pihajärjestelyt

Rakennus sijaitsee mäntypuuvaltaisella harjulla. Rakennuksen tontti on väljä.

Mäntyvyöhyke erottaa rakennuksen viereisestä kadusta. Pihan puolella sijaitsee nykyisin laaja asfalttipintainen pysäköintialue. Tontilla on lisäksi n. 350 brm2 suuruinen puurakennus.

Rakennusrunko

Rakennus sijaitsee harjulla, perustamisolosuhteet ovat suotuisat.

Kantavat rakenteet ovat teräsbetonia.

Rakennuksen kaksikerroksisen osan alapohja on kantava, yksikerroksisen osan maanvarainen.

Rakennuksen rakenteet on mitoitettu kestämaan teollisuustoiminnan asettamat vaatimukset. Rakennuksessa on mm. kaksi nosturirataa, jotka edellyttävät järeitä rakenteita.

Rakennuksen pihan puolella sijaitsee kevytrakenteinen kylmä varastokatos.

Rakennuksen ulkovaippa

Rakennuksen ulkoseinät ovat muurattuja kivirakenteita. Joitakin aiempia ikkuna- ja oviaukkoja on muurattu umpeen.

Ikkunat ja ovet ovat alkuperäisiä, kunkin rakennusvaiheen aikaisia puurakenteisia ikkunoita ja ovia.

TARVITTAVAT LISÄSELVITYKSET

Rakennuksessa tulevan käytön suunnittelua ja toteutusta varten on rakennuksessa teetettävä kattava haitta-ainekartoitus. Haitta-ainekartoitus on syytä olla käytössä ennen varsinaista rakennussuunnittelua. Tontin pysäköintipaikkojen määrä sekä ajoneuvo- ja henkilöliikenteen liittymien järjestelyt tulee selvittää kaavoitustyön yhteydessä.



Pääty etelään

RAKENNUKSEN TOIMINNALLISET MAHDOLLISUUDET

Yleistä

Rakennuksen tontti on väljä ja rakennuksen rakenteet järeät: monenlaiset rakennuksen tulevat käyttömahdollisuudet ovat mahdollisia.

Rakennuksen laajuustiedot

Kokonaisala	
1. kerros	725 brm ²
2. kerros	1575 brm ²
Parvikerros	660 brm ²
yhteensä	2960 brm ²

Tilavuus	11 600 m ³
----------	-----------------------

Huoneistojako

Rakennus voidaan jakaa nykyistä pienempiin huoneistoihin. Luonnospiirustuksissa on osoitettu eräs ratkaisukokonaisuus.

- 1. kerroksen huoneistot soveltuvat parhaiten liike- tai toimistohuoneistoksi. Asuinhuoneistokäyttöä hankaloittaa 1. kerroksen suhteellisen matala kerroskorkeus.
- 2. kerroksen huoneistot voivat olla joko liike- tai toimistohuoneistoja tai asuinhuoneistoja.

Rakennuksen huoneistoilla voi olla keskenään sama käyttötarkoitus. On myös mahdollista, että esimerkiksi kadun puolen huoneistot ovat liike- tai toimistohuoneistoja, ja pihan puolen huoneistot asuinhuoneistoja.

Asuinhuoneistokäytön erikoispiirteitä

Luonnospiirustuksissa on osoitettu yhden huoneiston sisustusratkaisu. Asuinhuoneistot ovat ateljé-tyyppisiä, väljiä asuntoja. Asunnot voidaan varustaa parvikerroksella ja huoneistosaunalla. Asuntoihin kuljetaan rakennuksen keskikäytävän kautta, pihan puolella jokaisella asunnolla on oma viherpihansa.

Toimistokäytön erikoispiirteitä

Luonnospiirustuksissa on osoitettu yhden huoneiston sisustusratkaisu. 2. kerroksen toimistoihin kuljetaan rakennuksen keskikäytävän kautta. Mikäli koko rakennus otetaan toimistokäyttöön, jokin huoneisto sisäänkäynnin yhteydessä voidaan osoittaa rakennuksen yhteistilaksi, joka voidaan varustaa taukotila- ja neuvotteluhuonevarustuksella. Mahdollisuus on osoitettu luonnospiirustuksessa.

Huoneistoluettelo

Merkinnät viittaavat luonnospiirustusten pohjapiirustusten vastaaviin merkintöihin.

1. kerros	
1 01	69.0 htm ²
1 02	55.0 htm ²
1 03	54.0 htm ²
1 04	65.0 htm ²
1 05	67.0 htm ²
1 06	53.0 htm ²
1. kerros yhteensä	363.0 htm ²

Lisäksi teknisiä tiloja	275.0 htm ²
-------------------------	------------------------

2.kerros + parvikerros				
2 01	75.5	+	15.0	=90.5 htm ²
2 02	60.5	+	15.0	=75.5 htm ²
2 03	57.0	+	15.0	=72.0 htm ²
2 04	97.0	+	36.0	=133.0 htm ²
2 05	107.0	+	36.0	=143.0 htm ²
2 06	56.5	+	17.0	=73.5 htm ²
2 07	56.5	+	17.0	=73.5 htm ²
2 08	91.0	+	17.0	=108.0 htm ²
2 09	55.5	+	27.5	=83.0 htm ²
2 10	55.5	+	27.5	=83.0 htm ²
2 11	55.5	+	27.5	=83.0 htm ²
2 12	55.5	+	27.5	=83.0 htm ²
2 13	55.5	+	27.5	=83.0 htm ²
2 14	55.5	+	27.5	=83.0 htm ²
2 15	55.5	+	27.5	=83.0 htm ²
2 16	55.5	+	27.5	=83.0 htm ²
2 17	58.5	+	28.5	=87.0 htm ²
2 18	58.5	+	28.5	=87.0 htm ²
2 19	58.5	+	28.5	=87.0 htm ²
2 20	58.5	+	28.5	=87.0 htm ²
2. kerros yhteensä	1279	+	502.0	=1781.0 htm ²

Lisäksi käytävätiloja	165.0 hm ²
-----------------------	-----------------------

Erillisten huoneistojen yhteenlaskettu huoneistoala eli hyötyala = 2144 htm²/hym²

RAKENNUSTEKNISET TOIMENPITEET

Ympäristötekni­sen tutkimusraportin mukaan tontin maaperässä ei ole haitta-aineita, ja pohjavesi on puhdasta. Sen sijaan viereisen Palman rakennuksen, Vihdintie 32, alta on löytynyt haitta-aineita. Rak­vesin rakennuksen alta ei ole otettu maaperänäytteitä.

Pihajärjestelyt riippuvat siitä, mikä on rakennuksen lopullinen käyttötarkoitus. Sekä asuinkäytön että liikehuoneisto/toimistokäytön edellyttämät autopaikat voidaan sijoittaa rakennuksen nykyiselle tontille. Ajoneuvoliikenteen alueet ovat asfalttipintaisia, kävelyliikenteen väylät ja sisäänkäyntien edustat päällystetään betonikiveyksellä. Tontilla nykyisin sijaitsevan puurakennuksen tulevaisuus on selvitettävä kaavoitusprosessin yhteydessä.

Rakennuksen nykyisiä teräsbetonirakenteita puretaan uusien LVIS-asennuksien vaatimassa laajuudessa.

Alapohjan ratkaisui­ssa tulee ottaa huomioon haitta-ainekartoituksen antamat tiedot. Alapohjarakenteita joko uusitaan tai kapseloidaan.

Julkisivuihin tehdään joitakin muutoksia:

Pihan puolen kylmä varastokatos sekä entinen kaasuv­arasto puretaan, samoin vesikaton nykyiset LVI-asennukset.

2. kerroksen sisäänkäyntiä varten rakennetaan uudet, katetut sisääntuloportaat. Portaat ovat maalattuja teräsrakenteita.

Pihan puolelle avataan ikkuna-aukkoja, jotta huoneistoihin saadaan riittävästi valoa. Uudet ikkunat tehdään puu-lasirakenteina nykyisten ikkunoiden mukaan.

Nykyiset ikkunat kunnostetaan.

Nykyiset käyntiovet uusitaan.

Vesikaton uudet IV-asennukset tehdään rakennusaineisina.



Julkisivuote pihan puolelta

Huoneistot jaetaan uusilla osastoivilla seinillä, jotka voivat olla joko – ala- ja välipohjien kantavuudesta riippuen - kivrakenteisia tai teräsrankaisia.

Huoneistojen uusien parvirakennelmien runko on joko terästä tai puuta.

Kaikki rakennuksen nykyiset pintarakenteet uusitaan. Rakennuksen paloluokka on uudessa käytössä P3. Tämä tarkoittaa sitä, että pintakerrosten syttymisherkkyydelle ja palonlevittämisominaisuuksille asetetut vaatimukset ovat lievät.



Julkisivu Vihdintielle

TALOTEKNISET TOIMENPITEET

Luonnospiirustuksissa esitetyt 1. kerroksen tekniset tilavaraukset ovat riittävät talotekniikan keskuslaitteiden tarpeisiin.

Putkiosat

Rakennus on yhdistetty kaukolämpöverkkoon, lämmönjako on toteutettu vesikiertoisen patterilämmityksen avulla. Jakojärjestelmä uusitaan tilamuutosten takia, vanhat putkipatterit jätetään mahdollisuuksien mukaan käyttöön.
Vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan kokonaan.

Ilmanvaihto-osat

Rakennuksen nykyinen ilmanvaihtojärjestelmä on tehty palvelemaan raskasta teollisuuskäyttöä. Ilmanvaihtojärjestelmä uusitaan kokonaan, uudet IV-laitteet sijoitetaan kellarikerroksen uusiin IV-konehuoneisiin. Uudet raitisilma- ja jäteilmakanavat johdetaan kellarikerroksesta vesikatolle 2. kerroksen läpi. Ilmanvaihtojärjestelmä varustetaan lämmön talteenotolla. Sisäänkäynnit varustetaan ilmaverhoilla.

Sähköjärjestelmät

Järjestelmät uusitaan kokonaan. Järjestelmät varustetaan energiaa säästävällä automatiikalla. Valaistus voidaan toteuttaa led-tekniikalla sekä osittain läsnäolotunnistimilla. Rakennus varustetaan rikosilmoitin- ja kameravalvontajärjestelmällä. 2. kerroksen käytävä varustetaan savunpoistojärjestelmällä. Rakennuksen katolle tehdään varaukset aurinkosähköjärjestelmää varten. Rakennus varustetaan turva- ja merkkivalaistuksella. Rakennus voidaan varustaa kulunvalvontajärjestelmällä, joka ottaa huomioon sen, että eri tilojen aukioloajat poikkeavat toisistaan.

Tietojärjestelmät

Järjestelmät uusitaan kokonaan. Rakennukseen asennetaan yleiskaapelointijärjestelmä ja langaton lähiverkko.

Liiteasiakirjat:

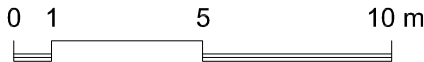
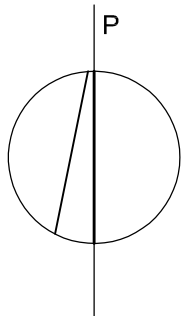
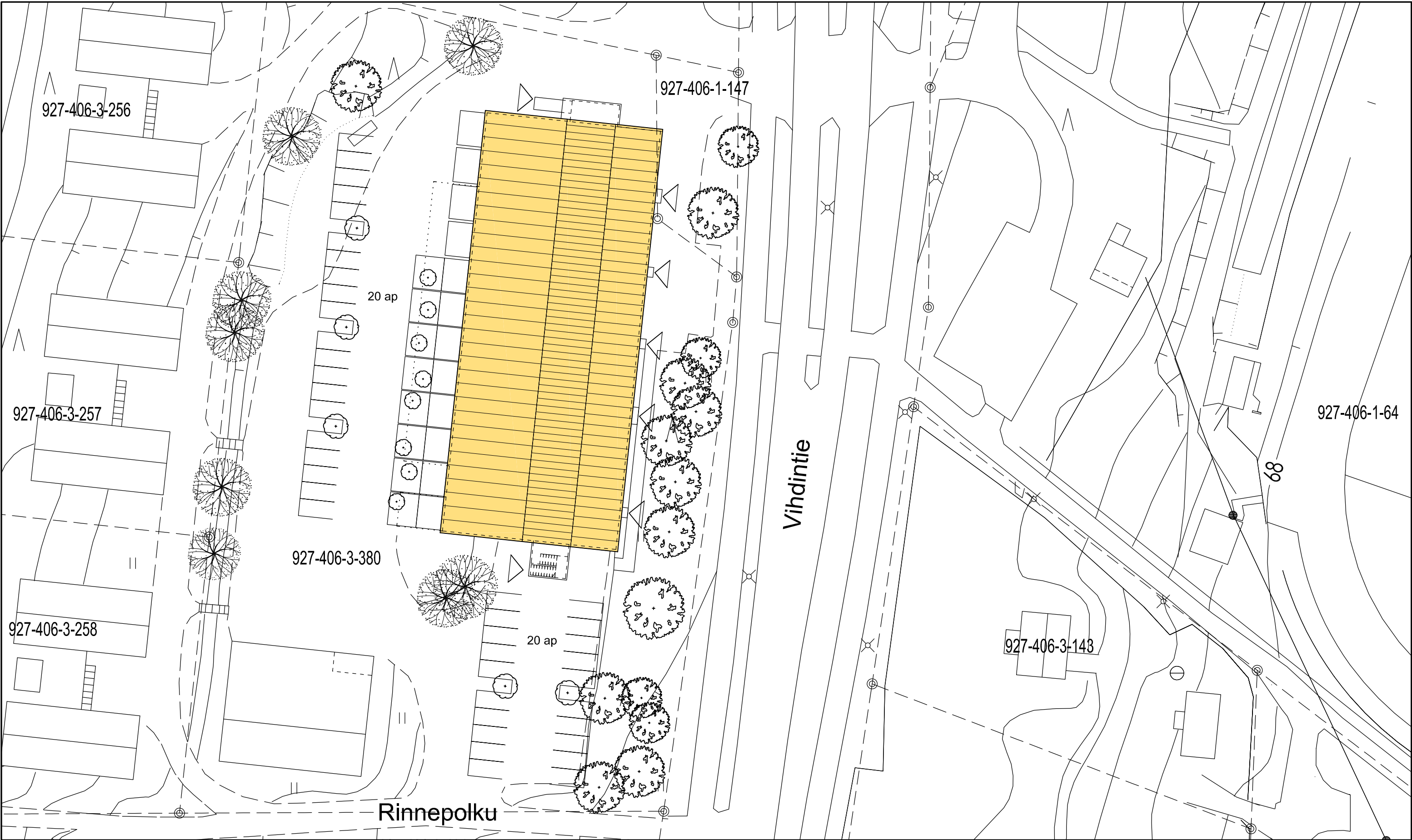
Asemapiirustus
4 kpl pohjapiirustuksia
Leikkauspiirustus
Julkisivupiirustus

Lasse Minkkinen
Arkkitehti SAFA

AR K K I T E H T I T O I M I S T O

MINKKINEN Oy

Isokiskontie 10, 10470 Fiskars
gsm 050 3077 563
lasse.minkkinen@arkminkkinen.fi

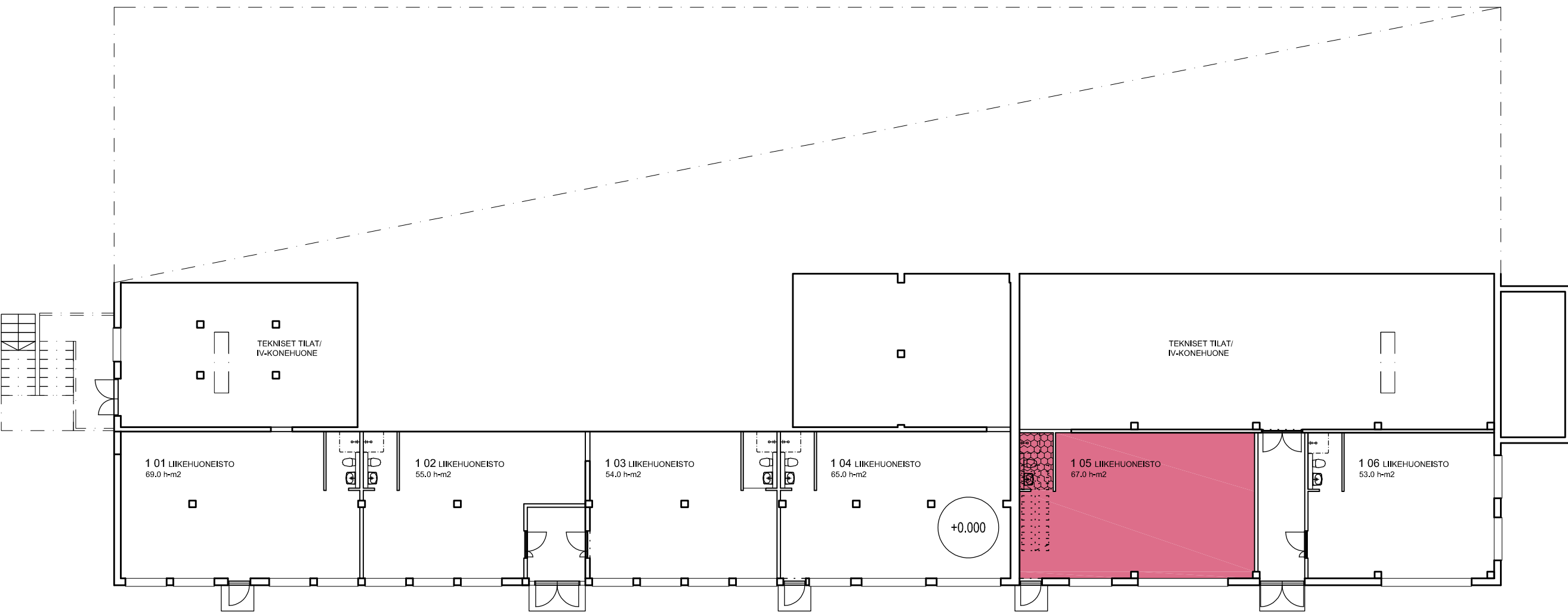


RAKVES
ASEMAPIIRUSTUS
LUONNOS 18.05.2017

1:500

Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy
Isokiskontie 10, 10470 Fiskars
GSM 050-3077563
sähköposti lasse.minkkinen@arkminkkinen.fi

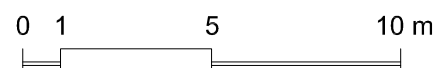
Lasse Minkkinen
arkkitehti SAFA



RAKVES

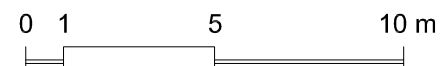
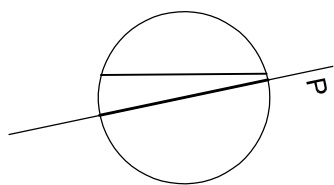
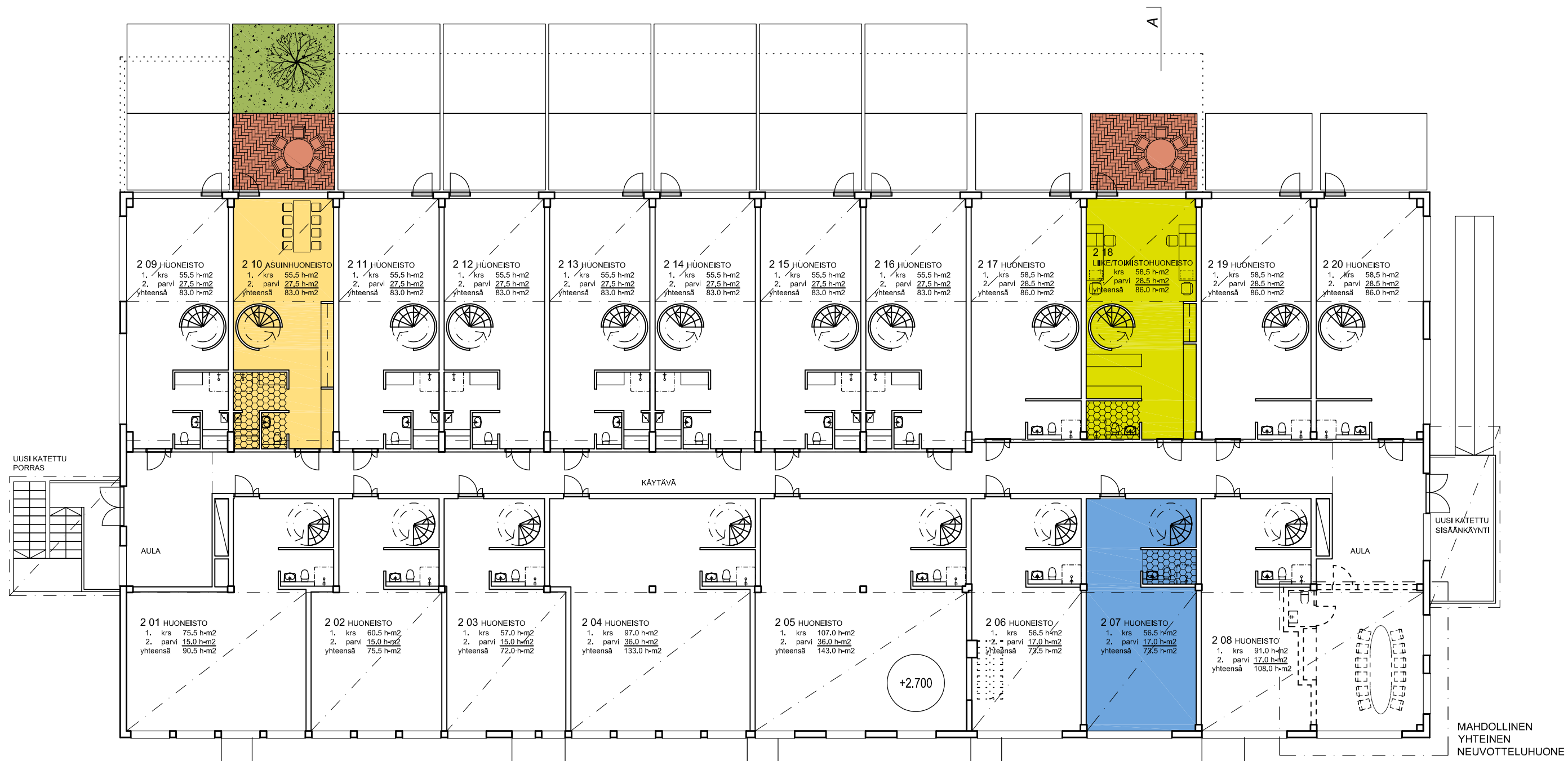
POHJAPIIRUSTUS, 1. KERROS
LUONNOS 18.05.2017

1:200



Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy
Isokiskontie 10, 10470 Fiskars
GSM 050-3077563
sähköposti lasse.minkkinen@arkminkkinen.fi

Lasse Minkkinen
arkkitehti SAFA

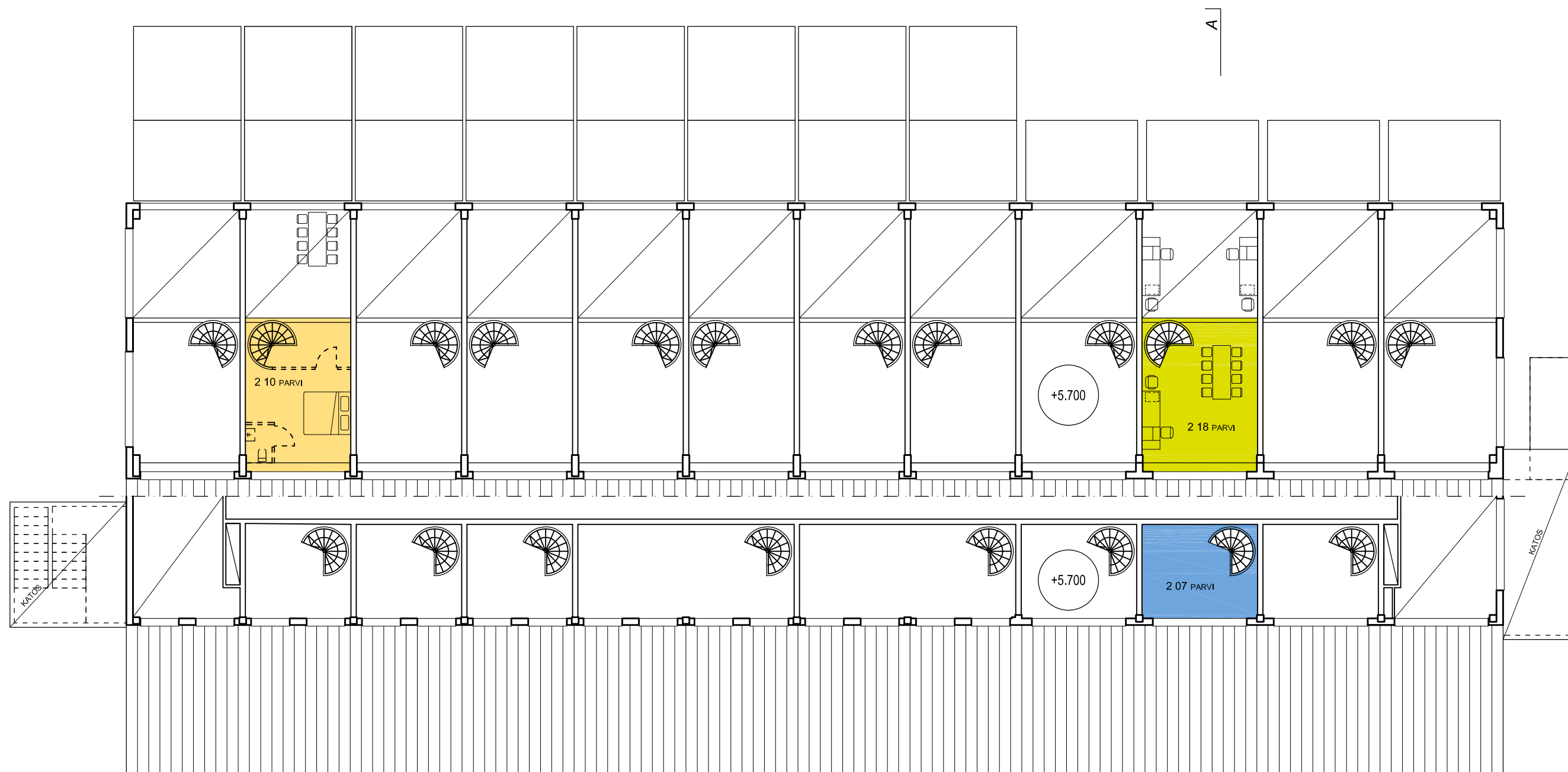


RAKVES
POHJAPIIRUSTUS, 2. KERROS
LUONNOS 18.05.2017

1:200

Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy
Isokiskontie 10, 10470 Fiskars
GSM 050-3077563
sähköposti lasse.minkkinen@arkminkkinen.fi

Lasse Minkkinen
arkkitehti SAFA



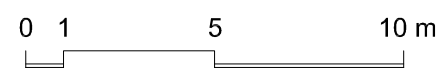
RAKVES

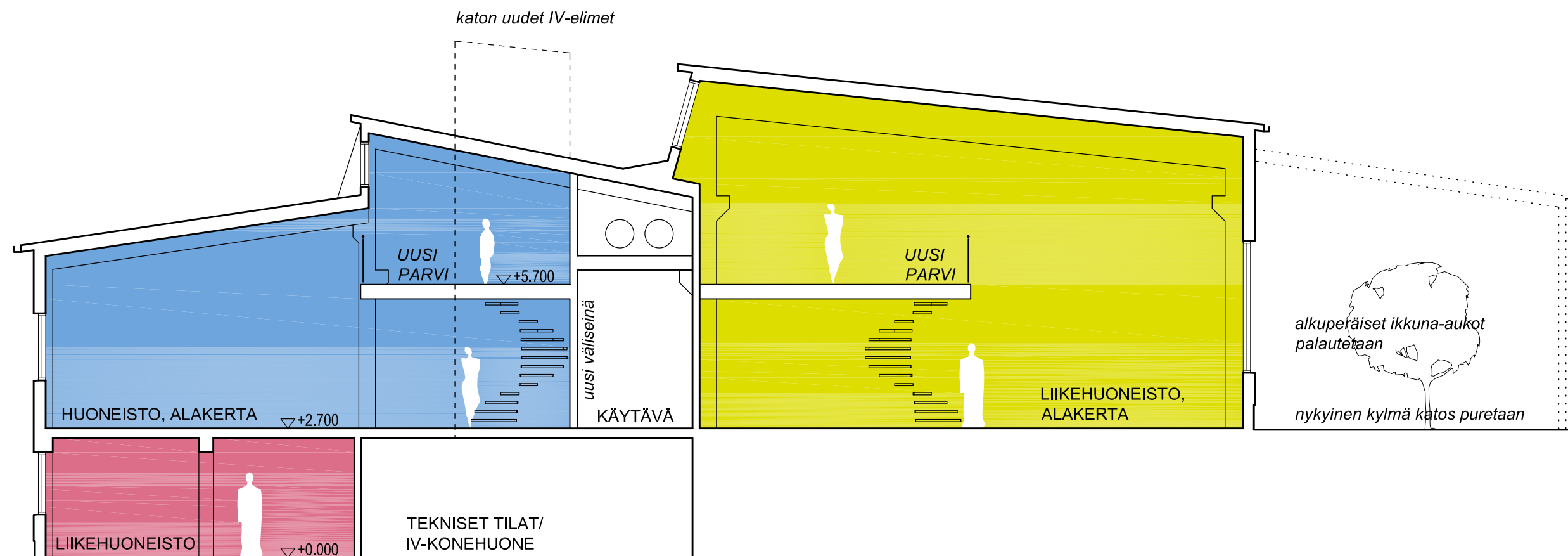
POHJAPIIRUSTUS, PARVIKERROS
LUONNOS 18.05.2017

1:200

Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy
Isokiskontie 10, 10470 Fiskars
GSM 050-3077563
sähköposti lasse.minkkinen@arkminkkinen.fi

Lasse Minkkinen
arkkitehti SAFA





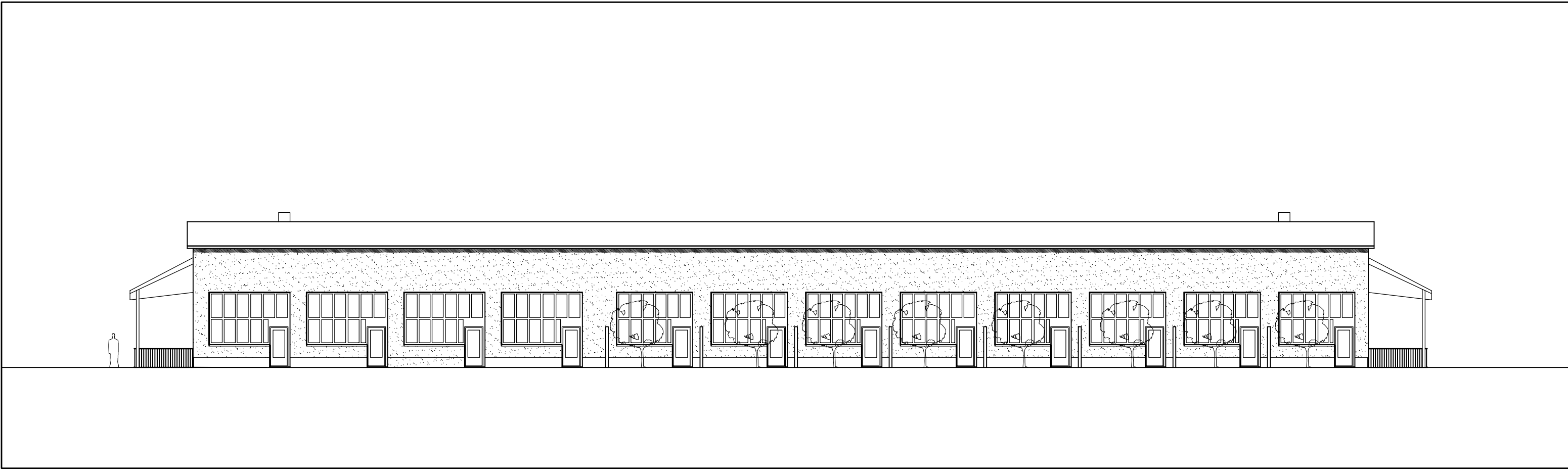
RAKVES

LEIKKAUS A-A
LUONNOS 18.05.2017

1:100

Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy
Isokiskontie 10, 10470 Fiskars
GSM 050-3077563
sähköposti lasse.minkkinen@arkminkkinen.fi

Lasse Minkkinen
arkkitehti SAFA



JULKISIVU LÄNTEEN, PIHALLE



JULKISIVU POHJOISEEN

RAKVES

JULKISIVUT
LUONNOS 18.05.2017

1:200