



HIEDANRANNAN SUUNNITTELUKONTTORI, PERUSPARANNUS TOTEUTUSSUUNNITELMA 27.10.2021



TAMPEREEN TILAPALVELUT OY

KÄYNTIOSOITE HERMIANKATU 12 C • POSTIOSOITE PL 1000, 33100 TAMPERE •

Hankekortti

- Hankkeen lähtötiedot
- Hankkeen kuvaus
- Laajuustiedot
- Rakennustöiden toteutus ja aikataulu
- Hankkeen kustannusarvio
- Hankkeelle osoitetut määrärahat

Talotekniikkaselvitys / LVI-tekniikka

Energiaselvitys

Talotekniikkaselvitys / Sähkötekniikka

Hankinta-arvoerittely

Projektiaikataulu

Arkkitehtisuunnitelmia

- Asemakuva
- Pohjat
- Julkisivut
- Havainnekuva

Liitteet

- Investointisopimus

HANKE

HIEDANRANNAN SUUNNITTELUKONTTORI, PERUSPARANNUS

Tehdaskartanonkatu 36, 33400 Tampere

ASIAKIRJA

HANKEKORTTI

Hankkeen lähtötiedot

Hiedanrannan suunnittelukonttori sijaitsee Hiedanrannan kaupunginosassa Lielahden kartanon alueella Kartanon ja vuonna 2019 perusparannetun vastaavassa käytössä olleen Jukola hirsihuvilan välissä osoitteessa Tehdaskartanonkatu 36, 33400 Tampere. Kiinteistötunnus 837-263-2500-0028. Etäisyys keskustorilta on noin 6 km.

Rakennuksesta on laadittu haitta-ainekartoitus ja kuntotutkimus. Tehdyt selvitykset ja tutkimukset edellyttävät rakennuksen kokonaisvaltaista perusparantamista. Suositellut korjaukset ovat kiireellisiä rakennuksen säilyttämiseksi korjauskelpoisena. Suunnittelukonttorirakennus on nykyisessä kunnossaan käyttökelvoton ja ympäristölle vaarallinen. Rakennus on aidattu työmaa-aidoilla luvattoman käytön estämiseksi. Perusparannetut tilat mahdollistavat esimerkiksi toimistokäytön tai Hiedanrannan kulttuuritoimintaa tukevan toiminnan.

Hankkeen kuvaus

Yleistä

Hanke käsittää Hiedanrannan suunnittelukonttorin perusparannuksen piha-alueineen, kiintokalusteineen ja varusteineen täysin käyttökuntoon saatettuna. Rakennuksen ensimmäisestä kerroksesta tehdään esteetön. Rakennuksen vesikatto- ja yläpohjarakenteet on uusittu aiemmin, samoin salaojat ja sadevesiviemärit. Perustukset on routasuojattu.

Tontin käyttö

Suunnittelukonttori sijaitsee Hiedanrannassa, Lielahden kartanon pihapiirissä. Tontti on tällä hetkellä nykyisen asemakaavan mukainen suuri teollisuustontti. Alueelle ollaan laatimassa uutta asemakaavaa, jossa suunnittelukonttori sijoittuu omalle tontilleen. Rakennuspaikkaa rajaa etelässä ja lännessä Kartanonpuisto, pohjoisessa ja idässä Tehdaskartanonkatu. Autopaikat sijaitsevat kartanon pysäköintialueella. Tulevassa asemakaavassa rakennus tulee todennäköisesti saamaan suojelumerkinnän.

Pihan rakenteet uusitaan rakennuksen itäpuolella sisäänkäynnin edustalla. Nykyinen puusto säilytetään.

Pysäköinti ja liikenne

Kevyen liikenteen yhteydet suunnittelukonttorille ovat hyvät. Lähin joukkoliikenteen pysäkki sijaitsee Paasikiventiellä 500 metrin etäisyydellä. Rakennuspaikalle ei tule ajoneuvoliittymää. Pysäköinti viereisellä Lielahden kartanon pysäköintialueella.

Tilaratkaisut

Tilojen perusjärjestys säilyy pääosin ennallaan.

Huomioitavaa on, että kerroksiin on omat sisäänkäynnit.

Tehtäviä tilamuutoksia ensimmäisessä kerroksessa ovat:

- 60-luvulla rakennettu lasikuisti puretaan
- lasikuistin tilalle avoterassi, jonka päälle parveke
- uudet sosiaalitulat
- uusi inva -WC ja siivouskomero
- invanostin pääsisäänkäynnin yhteyteen
- esteettömyyden vaatimat muutokset
- tila 110 varustellaan henkilökunnan taukotilaksi
- uusi henkilökunnan WC

Toinen kerros:

- uusi LVIA-tekkinen tila
- sosiaali- ja wc-tilat
- siivouskomero
- sähköpääkeskus- ja tietoliikennetilat
- tila 205 varustellaan henkilökunnan taukotilaksi

Tekniset tilat

Aluelämmön lämmönjakokeskus, IV-koneet, VAK, sekä energia- ja vesimittarit sijoitetaan rakennuksen LVIA-tekkinen tilaan 2. kerrokseen. Sähköpääkeskukselle on oma tilansa, samoin tietoliikenteelle.

Rakenteet

Tämän perusparannuksen yhteydessä tehdään seuraavia toimintaa parantavia rakenneteknisiä korjaustoimenpiteitä:

Alapohjarakenteet

- alapohjan pintarakenteiden ja eristeiden uusiminen ja korvaaminen uusilla materiaaleilla kauttaaltaan
- vanhat alapohjahirret ja muut säilytettävät puurakenteet puhdistetaan kuivajää- tai soodapuhalluksella
- vanhat hirret pyritään säilyttämään, tarvittaessa vanhoja kantavia rakenteita uusitaan/tuetaan
- alapohjarakenteiden mahdollisen betonilaattojen purkutyöt sekä rakenteen korvaaminen puurakenteisella

Ryömintätilan puhdistus

- ryömintätila puhdistetaan orgaanisesta materiaalista
- maanpintaa poistetaan siten, että uudet alapohjarakenteet pystytään toteuttamaan

- maapohjaan asennetaan uusi kapillaarinen kerros (Leca-sora kerros) ja suodatin-kangas
- ryömintätilan tuuletusta parannetaan lisäämällä sokkeliin tuuletusluukkuja

Ulkoseinien korjaustyöt

- alkuperäisen osan hirsirakenteisten ulkoseinien pintamateriaalit uusitaan sisäpuolelta
- laajennuksen rankarakenteisen seinän eristepaksuutta kasvatetaan
- uutta ulkoseinää rakennetaan pienelle alueelle
- porrashuoneen rankarakenteisen seinän rakenteita puretaan ulkokautta, jotta seinään saadaan toteutettua
- palo-osastointi, lisälämmöneristys ja ilmatiiveyden parantaminen siten, että porrashuoneen
- tarvittaessa lahovaurioituneet hirret vaihdetaan/korjataan vanhan mallin mukaisesti
- mahdolliset lahovaurioiden korjauksista johtuvat korjaustoimenpiteet (esimerkiksi julkisivulautojen uusiminen)

Välipohjarakenteet

- välipohjan pintarakenteiden ja eristeiden uusiminen ja korvaaminen uusilla materiaaleilla kauttaaltaan
- vanhat hirsirakenteet puhdistetaan kuivajää- tai soodapuhalluksella
- vanhat hirret pyritään säilyttämään, tarvittaessa vanhoja kantavia rakenteita uusitaan/tuetaan
- betonilaatan ja rataiskojen purkutyöt sekä rakenteen korvaaminen puurakenteisella välipohjalla

Yläpohjan korjaustyöt

- yläpohja lämmöneristetään puhallusvillalla rakennetyyppien mukaisesti ja sisäpuolen pintamateriaalit
- porrashuoneen yläpohja palo-osastoidaan kipsilevyillä

Muut rakenteet

- IV-konehuone laajennuksen 2. kerrokseen
- vanhojen piippujen yläosien purku ja siihen liittyvät työt
- tarvittaessa vahvistetaan ulkoseinä-, väli- ja alapohjarakenteita

Laajuustiedot

Bruttoala, lämmin	357,0 brtm ²
Bruttoala, yhteensä	357,0 brtm ²
Huoneistoala, vuokrattava	285 hum ²
Huoneistoala, tekniset tilat	11,5 hum ²
Huoneistoala, yhteensä	296,5 hum ²
Tilavuus	1 265 m ³

Pää- ja arkkitehtisuunnittelijana toimii arkkitehti Jouni Kulmala Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy:stä. Rakennesuunnittelijana toimii A-insinöörit Suunnittelu Oy, LVI- ja sähkösuunnittelijana toimii Tampereen Tilapalvelut Oy ja rakennusautomaatiosuunnittelijana Sweco Talotekniikka Oy.

Rakennustöiden toteutus ja aikataulu

Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa joulukuussa 2021. Hankkeen rakennustyöt valmistuvat heinäkuussa 2022 ja rakennus otetaan käyttöön syyskuussa 2022.

Hankkeen kustannusarvio (alv 0 %)

Hankkeen kustannusarvio on **1 529 069 € (alv 0 %)**. Katso kohta hankinta-arvoerittely.

Hankkeelle osoitetut määrärahat

Määräraha

Rakennushanke toteutetaan talonrakennusohjelman Hiedanrannan rakennusten perusparannukseen varatuista rahoista.

Hankesuunnitelmassa hyväksytty kustannusarvio oli 1 536 000 € (alv 0%).

HANKE

HIEDANRANNAN SUUNNITTELUKONTTORI, PERUSPARANNUS

Tehdaskartanonkatu 36, 33400 Tampere

ASIAKIRJA

TALOTEKNIKKASELVITYS / LVIA-TEKNIikka

Yleistä

Hanke käsittää Hiedanrannan Suunnittelukonttorin perusparannuksen kokonaisuudessaan, kaikki vanhat tekniikka-asennukset puretaan ja uusitaan korjauksen yhteydessä.

Rakennuksen LVI- suunnittelun lähtökohtana on hyvin käytettävän ja huollettavan laitoksen lisäksi elinkaari- ja talous. Tavoitteena on valita mahdollisimman energiatehokkaat järjestelmät ja laitteet. Ratkaisuissa huomioidaan laitoksen helppokäyttöisyys, huollettavuus ja turvallisuus. Mitoituksissa on noudatettava lakeja, viranomaisohjeita sekä rakentamismääräyskokoelman määräyksiä ja mitoitusohjeita.

Liittymät

Rakennus liitetään Hiedanrannan aluelämpöverkoston sekä Tampereen Veden vesi- ja viemäri- verkostoihin.

Lämmitys

Rakennus varustetaan Lämpölaitosyhdistys ry:n K1:n vaatimusten mukaisilla kaukolämpölaitteilla. Rakennus liitetään aluelämpöverkoston lämmönjakokeskuksen siirtimien välityksellä ja varustetaan suljetulla pumppukiertoisella vesikeskuslämmityksellä. Lämmönjakokeskuksessa tulee olla omat lämmönsiirtimet lämmitysverkostolle, tulo- ilmakoneiden lämmitysverkostolle sekä lämpimälle käyttövesiverkostolle. Lämmitysverkostojen pääpumput tulee olla taajuusmuuttujakäytöllä varustettuja. Pumppujen käyntiä ja säätöä ohjataan rakennusautomaatiojärjestelmällä. Lämmitys- järjestelmät on varustettava kalvopaisunta-astioilla ja tarvittavilla varolaitteilla.

Rakennuksen lämmitys- järjestelmäksi tulee vesikiertoinen patterilämmitys, jota säädetään lämmitys- pattereiden termostaattisilla patteriventtiileillä ja ulkolämpötila-anturilla.

Lämmitys- verkostojen runkojohdot tehdään sinkityistä teräsputkista puristusliitoksin kokoon DN50 saakka ja tätä suuremmat runkojohdot tehdään teräsputkista hitsausliitoksin. Lämpöjohdot eristetään alumiinipaperipäällysteisellä mineraalivillakourulla, joka näkyvillä osilla pinnoitetaan PVC-levyllä.

Vesijohdot ja viemärit

Rakennus varustetaan Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten vesi- ja viemäri- laitteistoista mukaisilla vesijohto- ja viemäri- laitteilla. Vesijohdot tehdään pääosin kupariputkista puserrusliitoksin. Kytkentä- johdot tehdään pinta- asennuksena kromatuista kupariputkista. Vesijohtojen runkolinjat eristetään alumiinipaperipäällysteisillä mineraalivillakourulla, joka näkyvillä osilla pinnoitetaan PVC-levyllä.

Vesikalusteina on käytettävä vakiotyyppejä kulutusta kestäviä vesijohto- ja viemäri- kalusteita, jotka ovat valmistettu posliinista tai ruostumattomasta teräksestä. Kalusteiden varaosia pitää saada Suomesta.

Wc-tilojen pesualtaat varustetaan myös bideesuihkuilla. Siivoustilat varustetaan hiekanerotuskai-voilla. Siivoustilan rst-allas on johdettava hiekanerotuskaivoon DN50 viemärillä. Pikapaloposteja ja/tai jauhesammuttimia on asennettava paloviranomaisen määräysten mukaisesti.

Lattiakaivot voivat olla muovisia ja niissä tulee olla irrotettava vesilukko. Pesualtaita ei saa viemä-röidä lattiakaivon kannen läpi vaan ne viemäroidään aina lattiakaivoon sivuviemäriiliitännän kautta siivouksen helpottamiseksi.

Rakennuksen kattovedet on johdettava lämmitettävien rännien ja syöksytorvien sekä rännikaivo-jen kautta sadevesiviemäriverkostoon. Piha-alue on varustettava sadevesikaivoilla. Sadeve-siviemärit tehdään muoviviemäreistä kumirengasliitoksin. Tarkastus- ja sadevesikaivoina tulee käyttää muovisia teleskooppikaivoja.

Jätevesiviemärit tehdään muoviviemäreistä kumirengasliitoksin.

Ilmastointi

Rakennus varustetaan ilmanvaihtolaitteilla siten, että sisäilmastoluokan S2 vaatimustaso toteu-tuu. Ilmanvaihtolaitos toteutetaan keskuskoneilla. Toimistotiloilla on oma LTO:lla varustettu kone-parinsa, johon liitetään myös sosiaalitiloja. Toimistotilojen ja sosiaalitilojen IV-koneen lämmöntal-teenotto tyyppi on esim. vastavirtakenno lohkosulatuksella.

Ilmastointikoneina on käytettävä käyttötarkoitukseen sopivia koteloituja tulo- ja poistoilmakojeita, jotka on varustettu suodatuksella, tarvittaessa etulämmitys patterilla, tehokkailla lämmöntalteen-ottolaitteilla ja vesikiertoisilla 50/30°C jälkilämmityspattereilla. Laitevalinnat on tehtävä mahdolli-simman energiataloudellisesti. IV-koneella on oltava käsikäyttömahdollisuus normaalin käyntiajan ulkopuolista käyttöä varten ja tehostuskäyttöä varten.

Keskuskoneet sijoitetaan 2. krs:ssa olevaan IV-konehuoneeseen, johon on kulkureitti sisäkautta.

Tuloilmalaitteina käytetään tuloilmaventtiileitä, kattohajottimia ja reikäkanavia. Poistoilmalaitteina käytetään poistoilmasäleikköjä ja yhteiskanavaventtiileitä. Kanavistot sijoitetaan ullakolle hyvin lämpöeristettyinä ja 1. krs:n koteloihin ja alas laskuihin lämpimälle puolelle huonetiloihin. Kanavi-na käytetään sinkitystä teräslevystä tehtyjä tehdasvalmisteisia osia ja pääosin pyöreitä IV-kanavia. Kanavaosissa ei saa käyttää mitään materiaaleja, joista irtoaa pölyä tai muita epäpuh-tauksia. Päätelaitteissa, tasauslaatikoissa ja äänenvaimentimissa käytetään vain M1-luokiteltua äänenvaimennusmateriaalia. Kanavistot eristetään asennuspaikan ja määräysten mukaisesti pa-lo- ja lämpöeristyksillä.

Rakennusautomaatio

Rakennus varustetaan keskitetyllä taloteknisten laitteiden säätö- ja valvontajärjestelmällä. Tämä automaatiojärjestelmä koostuu yhdestä valvonta-alakeskuksesta, joka liitetään Tampereen Tila-palvelut Oy:n keskusvalvomoon kaupungin tietoverkon välityksellä.

Automaatiosuunnittelussa on noudatettu Tampereen Tilapalvelut Oy:n suunnitteluohjeita sekä käytäntöjä.

Rakennusautomaatiojärjestelmään liitetään huonetilojen olosuhdemittaukset. Olosuhdemittaukset (huonelämpötila sekä huoneilman hiilidioksidipitoisuus) asennetaan osaan tiloista. Näiden perus-teella pyritään muodostamaan kattava kuvaus kohteen olosuhteista, jonka avulla kiinteistön yllä-pito voi varmistua käyttäjien ja asiakkaiden tarvitsemien olosuhteiden oikeellisuudesta. Olosuh-demittausten perusteella ohjataan lisäksi ilmastoinnin käyntiä. Rakennusautomaatiojärjestelmällä valvotaan lisäksi rakennuksen sisätilojen ja ulkoilman välistä paine-eroa.

Erillisjärjestelmistä kuten paloilmoin, murtoilmaisin jne. liitetään rakennusautomaatiojärjestel-mään hälytykset. Hälytysten avulla tuetaan ennakoivaa huoltoa, joka vähentää äkillisistä huolto-toimista aiheutuvia kustannuksia. Rakennusautomaatiojärjestelmä ohjaa ulkovaloisuuden perus-teella rakennuksen ulkovalaistusta sekä ulkolämpötilan perusteella sulatusohjauksia.

HANKE

HIEDANRANNAN SUUNNITTELUKONTTORI, PERUSPARANNUS

Tehdaskartanonkatu 36, 33400 Tampere

ASIAKIRJA

ENERGIASELVITYS

Yleistä

Suunnittelukonttori on yli 100 vuotta vanha hirsirakennus, joka sijaitsee Lielahden tehtaan alueella Tampereella. Arkkitehti Birger Federley on oletettavasti sen suunnittelija. Rakennuksessa on piirteitä jugendista ja klassismista.

Tavoitteena on peruskorjata rakennus käyttökelpoiseksi, turvalliseksi ja terveelliseksi lämpimäksi tilaksi vaihtelevaan toimintaan kuten kahvilatoimintaan ja/tai toimistotilaan käyttöön.

Korjaushanke käsittää rakennuksen perusparannuksen kokonaisuudessaan, tilamuutostyöt sekä LVISA-tekniikan uusimisen kokonaan. Rakennukseen 1960-luvulla rakennettu umpikuistiosa puretaan ja tilalle rakennetaan terassi/parveke vanhoja suunnitelmia mukaillen. Rakennuksen energiatehokkuutta korjaushankkeessa parannetaan vanhoja rakenteita korjaamalla sekä lämmöntalteenotolla varustetun ilmanvaihdon asentamisella. Vanhat ikkunat ja parvekeovi kunnostetaan sekä vanhat ulko-ovet uusitaan.

Rakenteellisten muutosten vaikutukset energiatehokkuuteen:

Alapohjarakenteet puretaan kantavia rakenteita lukuun ottamatta ja uusi alapohja rakennetaan nykymääräysten mukaisesti. Nykyisellään alapohjan U-arvot ovat välillä 0,13-0,31 W/(m² K). Uusittavan alapohjarakenteen U-arvo on 0,07 W/(m² K).

Vanhoja hirsiseiniä ei peruskorjauksen yhteydessä lisälämmöneristetä, mutta ilmantiiveyttä parannetaan, jolloin ulkoseinien U-arvo paranee arvosta 0,65 W/(m² K) Uarvoon 0,57 W/(m² K). Vanhan laajennusosan ulkoseinärakenteen U-arvo paranee perusparannuksen yhteydessä arvosta 0,48 W/(m² K) U-arvoon 0,20 W/(m² K).

Yläpohjarakenteet on korjattu osittain jo aiemmin, mutta perusparannuksen yhteydessä yläpohjaan lisätään eristettä, jolloin yläpohjarakenteen U-arvo paranee arvosta 0,34 W/(m² K) arvoon 0,11 W/(m² K).

Nykyisellään rakenteista johtuva laskennallinen lämmitysenergian tarve on 228 000 kWh/a ja korjauksien jälkeen laskennallinen lämmitysenergian tarve on 193 000 kWh/a. Laskennallinen säästö lämmitysenergian osalta on 35 000 kWh/a.

Ilmanvaihdon vaikutus energiatehokkuuteen:

Perusparannuksen yhteydessä ilmanvaihto muutetaan kokonaan koneelliseksi tulopoistoilmanvaihdoksi. Rakennukseen tulee yksi poistoilman lämmöntalteenotolla varustettu ilmanvaihtokone TK01 sekä tuloilmakone TK02 ja kaksi kappaletta huippuimureita. TK01 suunniteltu ilmamäärä on 550 l/s ja sen poistoilman LTO:n vuosihyötysuhde on 71% ja TK02 suunniteltu ilmamäärä on 250 l/s. Huippuimurien yhteenlaskettu poistoilmamäärä on 280 l/s.

Uudet ilmanvaihtokoneet käyvät tilojen käyttöaikoina täydellä ilmamäärällä ja käyttöajan ulkopuolella mitatulla osateholla ja ne liitetään rakennusautomaatiojärjestelmään.

HANKE

HIEDANRANNAN SUUNNITTELUKONTTORI, PERUSPARANNUS

Tehdaskartanonkatu 36, 33400 Tampere

ASIAKIRJA

TALOTEKNIKKASELVITYS / SÄHKÖTEKNIikka

Yleistä

Kiinteistön sähkö-, tieto-, turva- ja valvontajärjestelmien ja niihin kiinteästi liitettyjen laitteiden suunnittelu- ja toteutusratkaisuihin on huomioitava helppokäytettävyys, huollettavuus, turvallisuus sekä elinkaaritalous.

Järjestelmät ja laitteet valitaan mahdollisimman energiatehokkaiksi, jotta asetetut energiatehokkuustavoitteet saavutetaan.

Kiinteistön kaikkien sähkö-, tieto-, turva- ja valvontajärjestelmien suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan voimassa olevia lakeja, viranomaisohjeita sekä standardeja.

Liittymät

Kiinteistö liitetään Hiedanrannan jakeluverkkoon omalla liittymällä.

Liittymän koko ja tulosuunta selvitetään yhteistyössä Hiedanrannan kanssa toteutussuunnittelun yhteydessä.

Liittymäkaapelin vaatimat putkitukset tontin alueella täydellisenä kuuluvat urakkaan.

Tietoliikenteen liittymä tehdään Hiedanrannan kartanon kellarissa sijaitsevaan ATK-jakotelineeseen.

Sähkönjakelu ja johtotiet

Kiinteistön sähköpääkeskus tulee sijoittaa omaan tekniseen tilaansa. Kaikki kentälle menevät sähkökaapelit liitetään uuteen sähköpääkeskukseen. Teknisissä tiloissa voidaan käyttää kuivantilan keskuksia sekä IV-konehuoneessa kostean tilan keskuksia.

Kiinteistön sähkön kulutuksen mittaus toteutetaan pääkeskuksella. Lisäksi asennetaan varaus takamitattaukselle ilmanvaihdon sähkön kulutuksille. Kaikki mittaukset suunnitellaan ja toteutetaan väyläpohjaisilla verkkoanalysointilaitteilla. Mittaustieto viedään rakennusautomaatiojärjestelmään, josta ne edelleen siirretään Tilakeskuksen kiinteistönpitoyksikön Haahtela-tietojärjestelmään.

Kiinteistöön ei toteuteta katkeamatonta sähkönjakeluverkkoa (UPS-verkko), mutta rakennusautomaatiojärjestelmän ja Alerta -hälytyksensiirtolaitteen toiminta varmistetaan paikallisilla UPS-laitteilla sähkökatkoksen aikana.

Johtoreitteinä käytetään putkitusta, sinkittyjä kaapelihyllyjä, arkkitehdin määräämään värisävyyden maalattuja levyhyllyjä ja alumiinisia, valkoiseksi polttomaalattuja johtokanavia. Teknisissä tiloissa ja alakattojen yläpuolella tai muuten piiloon jäävissä tiloissa käytetään tikashyllyjä. Pystyhyllyillä kaapelit kiinnitetään kaarikiinnikkeillä ns. sormikireyteen. Näkyviin jäävissä tiloissa käytetään valkoiseksi maalattuja kannellisia levyhyllyjä.

Kiinteistössä ei hyväksytä putketonta asennustapaa. Sisätiloissa kaapeleina, asennusputkina ja -tarvikkeina käytetään halogeenittomia HF- tuotteita. Maahan asennuksessa voidaan käyttää PVC:tä sisältäviä kaapeleita ja putkituksia.

Sähkökalusteina tulee käyttää Renova -sarjaa. Pistorasioita asennetaan kaikkiin tiloihin riittävästi siirrettäviä sähkölaitteita varten. Lattian hoitovälineitä varten jokaisessa tilassa ja n. 10 m välein yleisötiloissa on oltava omat siivospistorasiat.

Sähkölämmitykset

Rakennuksen räystäskourujen lämmitys toteutetaan sähköllä. Invanostimen alle ulos asennetaan lämmityskaapeli. Lämmitys suunnitellaan ja toteutetaan voimassa olevien standardien vaatimukset täyttäväksi, eri tilojen käyttötarkoitukset huomioiden.

Valaistus

Valaistus suunnitellaan ja toteutetaan voimassa olevien standardien vaatimukset täyttäväksi, eri tilojen käyttötarkoitukset huomioiden. Valaistushajaukset suunnitellaan ja toteutetaan siten, että valaistuksen lämpökuormasta aiheutuva huonelämpötilan kohoaminen jää pieneksi. Valaistus suunnitellaan ja toteutetaan hankintahinnaltaan kilpailukykyisiä led -valaisimia käyttäen. Valaisimet valitaan rakennuksen arkkitehtuuriin sopiviksi. Riippuvia valaisimia käytetään arkkitehdin kanssa erikseen sovittavissa paikoissa.

WC-, Puku-, ja suihkutilat varustetaan läsnäolotunnistustoiminnolla.

Alue- ja ulkovalaistusta ohjataan rakennusautomaation avulla kello- ja valoisuusohjauksena.

Valonlähteiksi on asennettava pitkäikäisiä ja energiatehokkaita tuotteita. valaistuksen värielämpötila on 840.

Pihavalaisuksen tulee olla IK-luokaltaan tähän käyttötarkoitukseen sopivia.

Tele- ja turvajärjestelmät

Kiinteistöön suunnitellaan ja toteutetaan normaalit viranomaisten edellyttämät ja käyttäjän toimintaa tukevat sekä henkilöturvallisuuden varmistavat tieto-, turvaja valvontajärjestelmät.

Rakennukseen asennetaan seuraavat järjestelmät:

- turva- ja poistumistievalaistus
- rikosilmoitinjärjestelmä
- yleiskaapelointijärjestelmä
- paloilmoitus
- rakennusautomaatiojärjestelmän vaatima kaapelointi

Yleiskaapelointi on toteutettava järjestelmäasennuksena parisuojatuilla parikaapelilla luokan EA (500MHz, CAT6A järjestelmäkomponentit) vaatimukset täyttäväksi.

Rikosilmoitinjärjestelmä liitetään Alerta- hälytyksensiirtojärjestelmän kautta vartiointiliikkeeseen.

TAMPEREEN TILAPALVELUT OY

Hermiankatu 12 C
PL 1000, 33101 Tampere

Hanke: **Hiedanrannan suunnittelukonttorin perusparannus**

27.10.2021

Hanketyyppi: Perusparannus

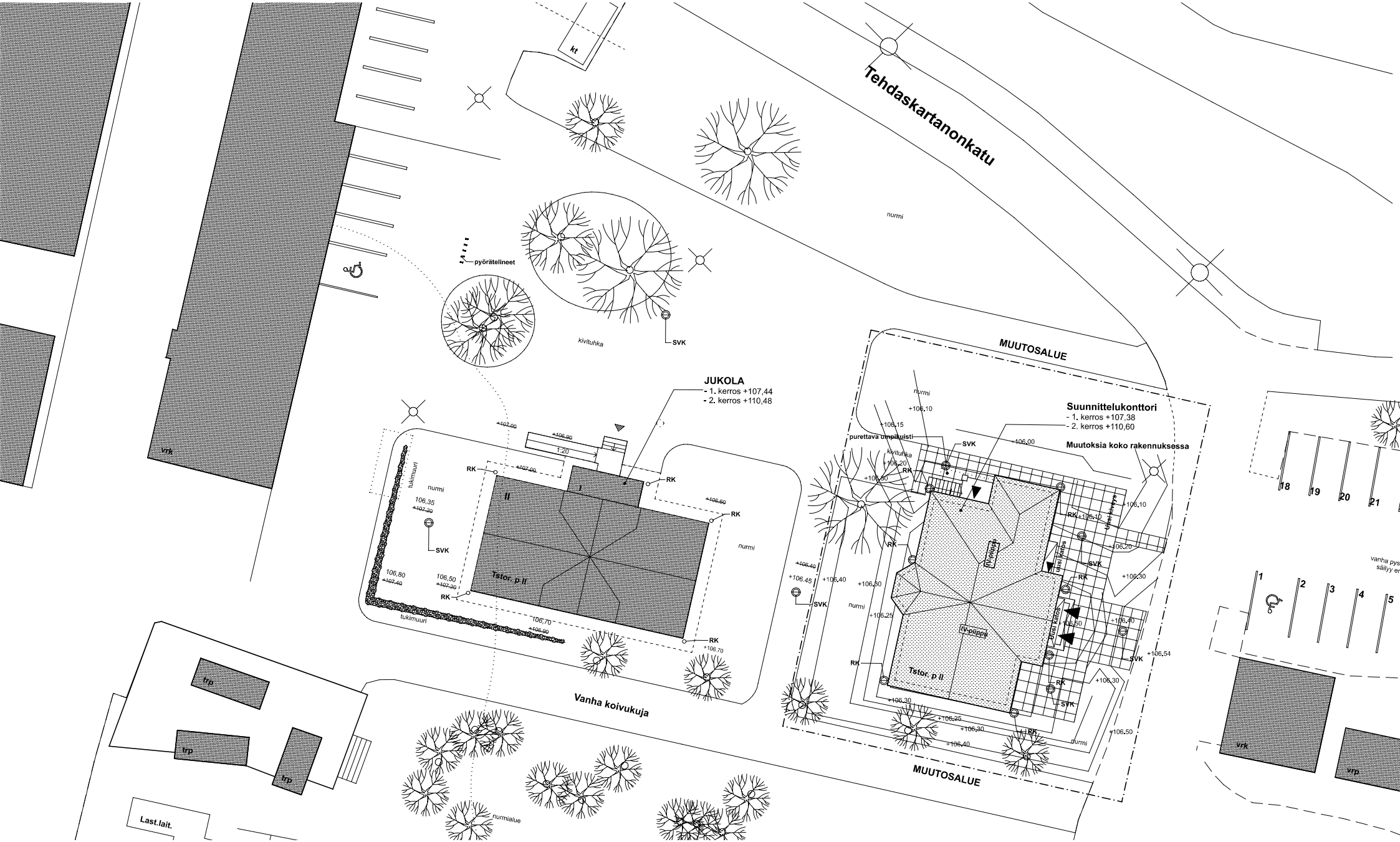
Bruttoala: 357 brm2

Huoneistoala: 297 htm2

Hankinta-arvoerittely

	€/brm2	€
1. Rakennuttajan kustannukset	476	170 000
2. Rakennustekniset työt, Alasen Rakennus Oy	3 204	1 144 000
3. Rakennusautomaatiotyöt, Fidelix Oy	48	17 200
4. Erillishankinnat	0	0
5. Lisä- ja muutostyöt 12 %	390	139 124
6. Rakennuttamispalkkio 4 %	165	58 745
YHTEENSÄ (alv 0%)	4 283	1 529 069

	2020	2021	2022
Tarveselvitys ja hankesuunnittelu		■	
Toteutussuunnittelu	■		
Rakentamisen valmistelu			■
Rakennuslupa		■	
Rakennustyöt			■
Varustelu ja koekäyttö			■
Käyttöönotto			■



Tehdaskartanonkatu

MUUTOSALUE

JUKOLA
- 1. kerros +107,44
- 2. kerros +110,48

Suunnittelukonttori
- 1. kerros +107,38
- 2. kerros +110,60

Muutoksia koko rakennuksessa

pyörätelineet

kiivuhka

purettava umpikuisti

Vanha koivukuja

nurmialue

Last.lait.

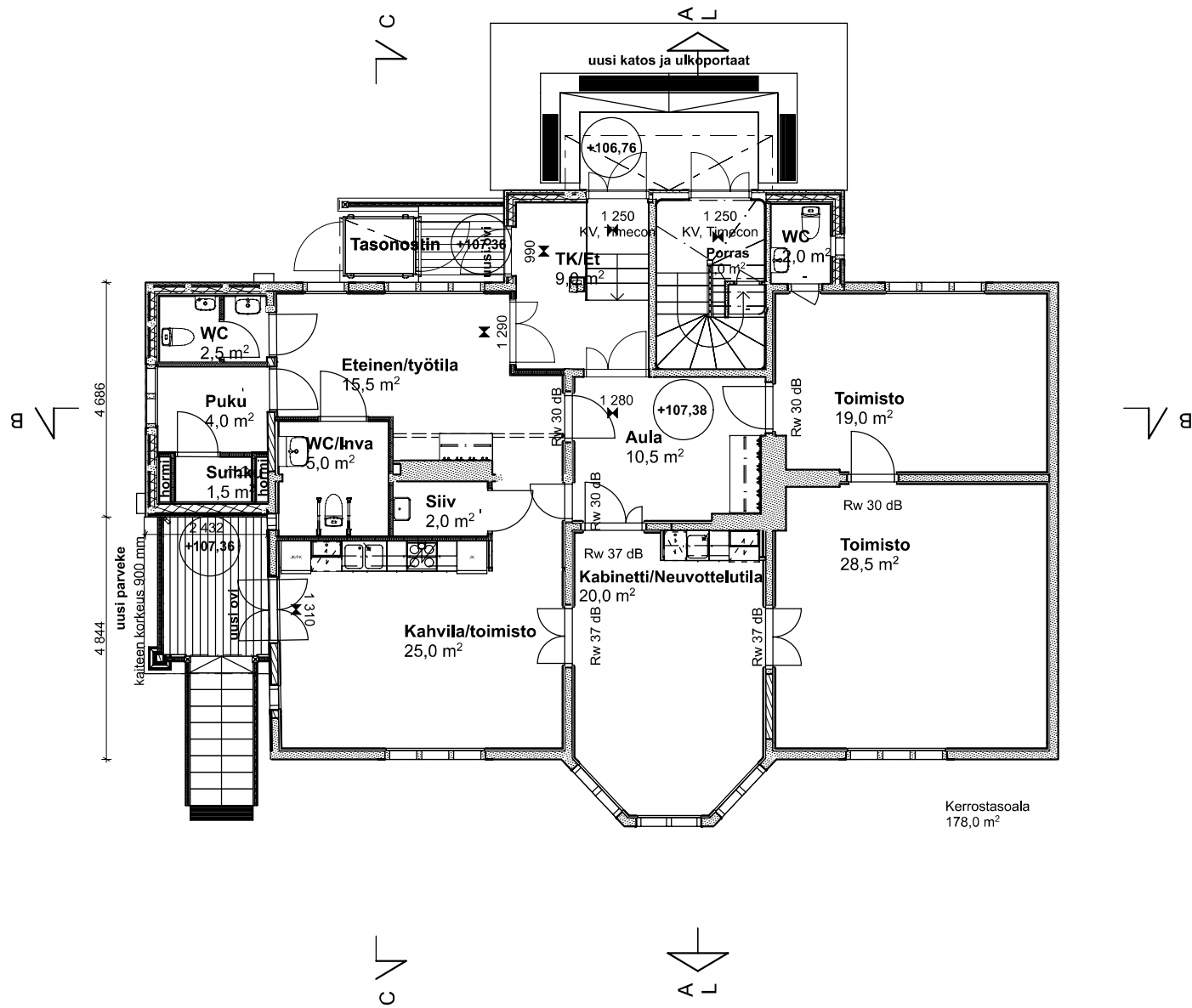
18 19 20 21

vanha pysäköintialue

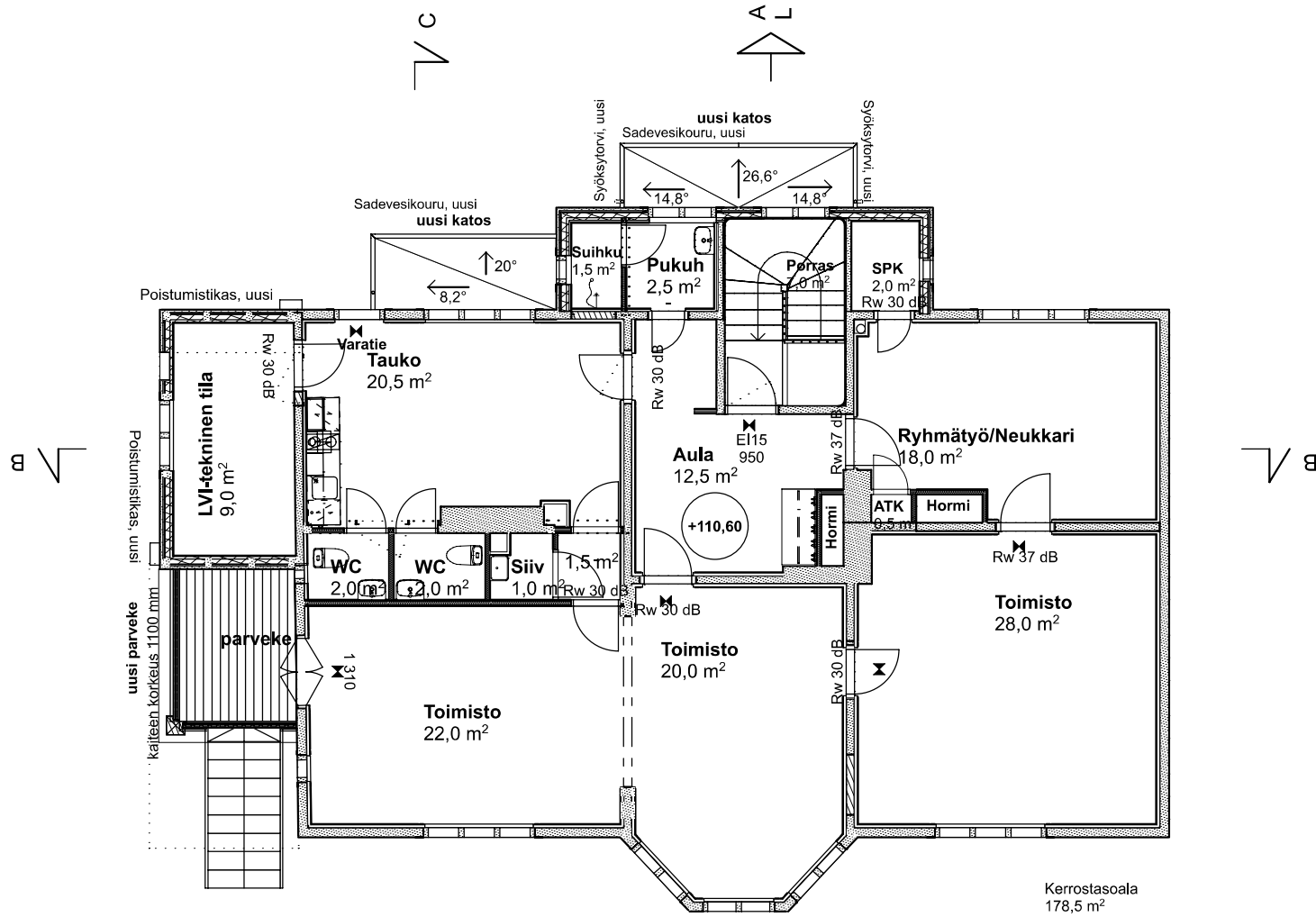
1 2 3 4 5

vrk

vrk



pohjapiirustus 1. kerros



pohjapiirustus 2. kerros

1:100

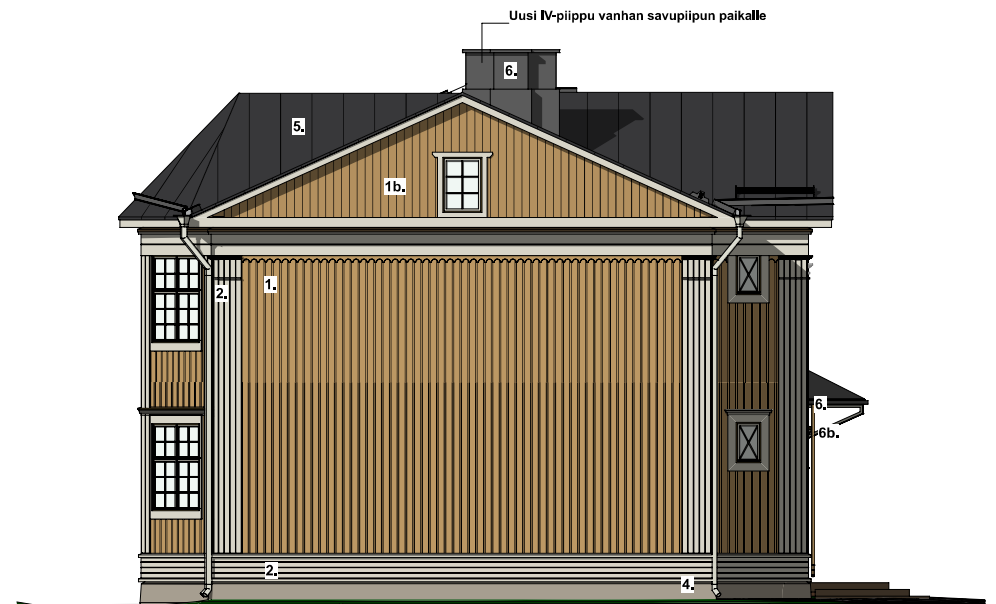


Uusi katos ja tasonostin

Uusi parveke purettavan umpikuistin paikalle

Julkisivu pohjoiseen

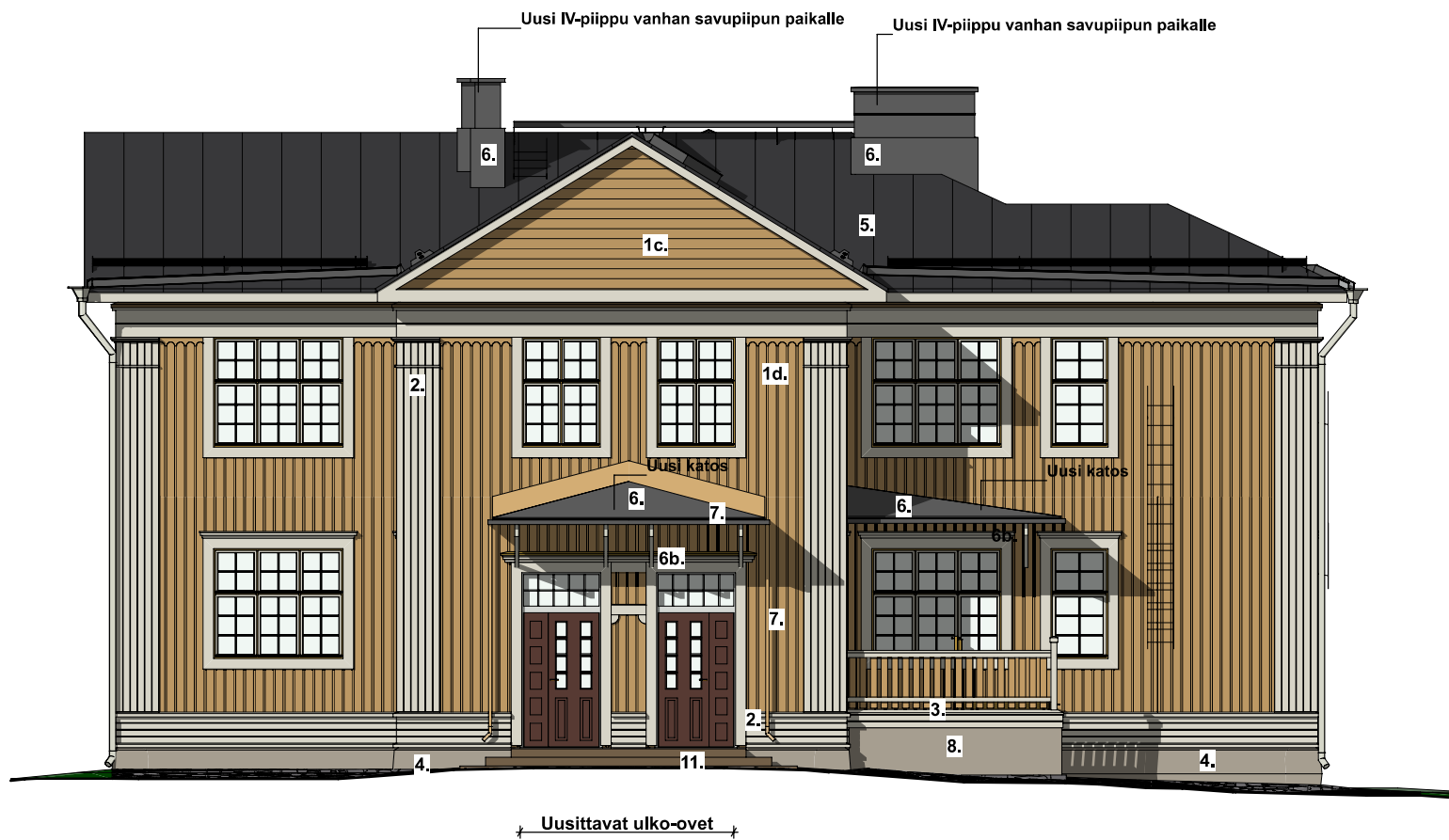
1:100



Uusi IV-piippu vanhan savupiipun paikalle

Julkisivu etelään

1:100



Julkisivu itään

1:100



Julkisivu länteen

1:100



**INVESTOINTISOPIMUS**

Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
Hanke	HIEDANRANNAN SUUNNITTELUKONTTORI PERUSPARANNUS
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
Tarveselvitys ja Hankesuunnitelma	HIEDANRANNAN SUUNNITTELUKONTTORI PERUSPARANNUS, Tarveselvitys ja hankesuunnitelma 26.6.2021

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Hiedanrannan Kehitys Oy:n käyttöön toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella molemminpuolisella 6 kk:n irtisanomisajalla. Sopimuksen ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä on 18 kk tilojen luovutuksesta. Muut tavanomaiset vuokrauksen ehdot sovitaan osapuolten välisessä vuokrasopimuksessa.

Sopimuksen sitovuus	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä toteutussuunnitelmassa määriteltujen ehtojen mukaisesti. Mikäli vuokralainen irtisanoo sopimuksen tulee kohteelle etsiä uusi vuokralainen tai se tulee realisoida.
----------------------------	--

Rakennuskohde	Hiedanrannan suunnittelukonttori, perusparannus Tehdaskartanonkatu 36, 33400 Tampere
----------------------	---

Asemakaavatilanne	Nykyinen asemakaava alueelle on vanha teollisuuskaava teollisen tuotannon ajalta. Alueen uusi kaava on valmisteilla. Rakennukselle muodostetaan tulevassa asemakaavassa tontti. Tontti tulee rajautumaan lännessä perusparannetun Jukola rakennuksen tonttiin, lännessä Tehdaskartanonkatuun ja Kartanon piharakennuksiin sekä etelässä Kartanon polkuun ja kartanopuiston tapahtuma-alueeseen.
--------------------------	---

Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt alkavat joulukuussa 2021 ja niiden on määrä valmistua heinäkuussa 2022, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokrausalku alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä syyskuussa 2022.
-----------------------------------	--

Kustannukset	Hankkeelle on laskettu kustannukset tarjouskyselyn ja toteutussuunnitelman perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä 1 529 069 € (alv 0%)
---------------------	---

Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä 296,5 hum² Teknisten tilojen huoneala 11,5 hum² Vuokrattava huoneala 285,0 hum²
----------------	--

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2021 hintatasoon
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala	Investointi
Vuokrattava huoneala yhteensä	285 hum²	1 529 069 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	26,83	7 645	91 744
Uusi pääomavuokra	26,83	7 645	91 744

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito (sisäiset vuokralaiset)	2,75	784	9 405
Kunnossapito	1,38	393	4 720
Yhteensä		1 177	14 125

TONTIN VUOKRA

Tontin vuokra määritetään, kun tontti muodostetaan asemakaavoituksen valmistuttua

Kohteen vuokralaiset hankkivat siivouksen kustannuksellaan.

KALUSTEVUOKRA

Toteutussuunnitelmavaiheessa kalustevuokraa ei ole määritelty. Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovitun mallin mukaisesti. Rakennusinvestointiin kuuluvat kiinteä kalustus, varustus ja laitteet, jotka tarkentuvat mahdollisine hankintarajoineen toteutussuunnittelun yhteydessä. Irtokalusteiden ja -varusteiden sekä opetusvarusteiden ja -laitteiden, mm. AV-laitteiden hankinta, ei kuulu investointiin. Nämä hankinnat kuuluvat ns. ensikertaiseen kalustamiseen, joka suunnitteluineen on käyttäjien vastuulla. Käyttäjien hankinnat ja niihin liittyvä suunnittelu tulee koordinoida myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

	hum ²	€/m ² /kk	€/ vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	285	30,96	105 869

Hintoihin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero (24%).

Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten sekä pinta-alan mukaisesti.