

Rakennus 13

Lapinlahdenkatu 16, 00180 Helsinki

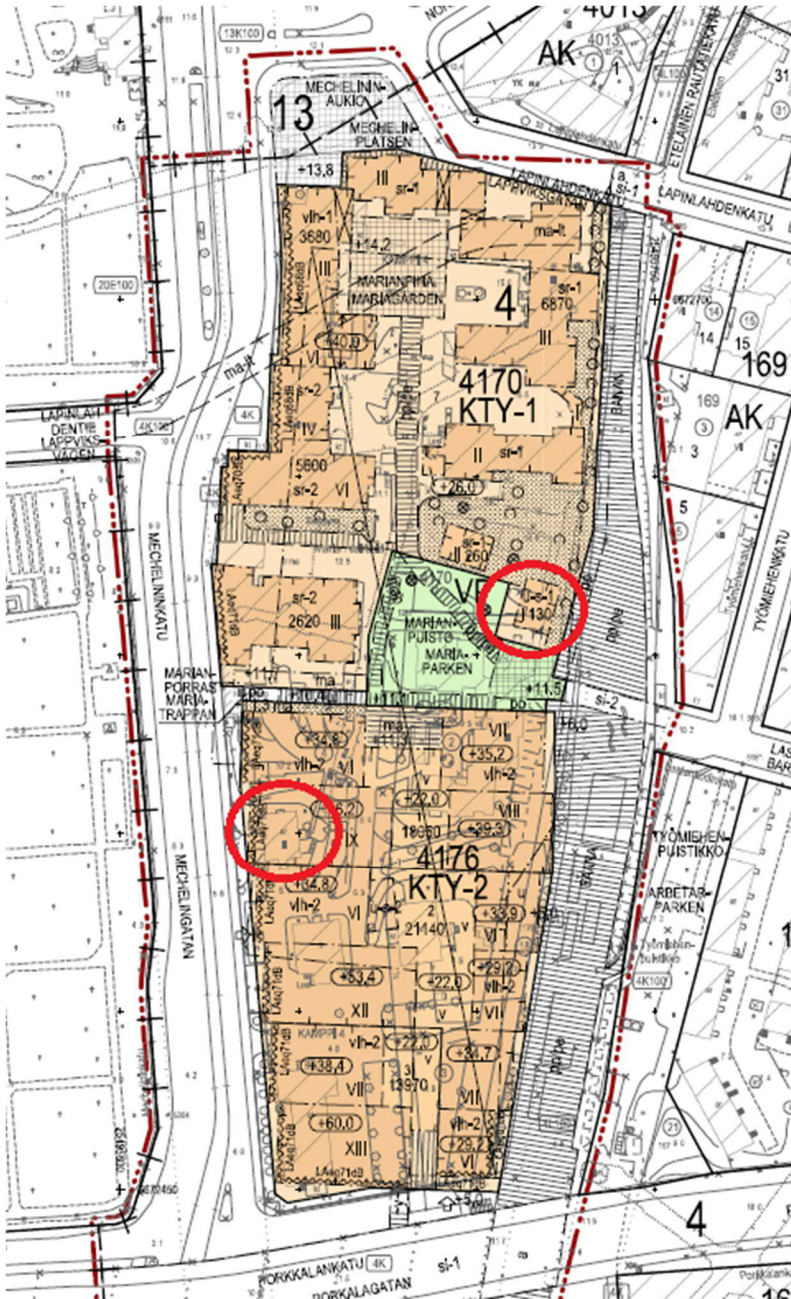


Rakennus 13, rakentaminen uudessa sijainnissa

Hankenro 2821P61402

Sijainti

Allaolevassa kuvassa alempi punainen ympyrä osoittaa rakennuksen nykyisen sijainnin ja ylempi ympyrä rakennuksen uuden sijainnin siirron jälkeen.





Yhteenvedo

Hankkeen nimi Rak. 13 uudelleen rakentaminen					Hankenumbero 2821P61402
Osoite Lapinlahdenkatu 16. Helsinki 00180					Rakennustunnus (RATU) 924
Sijainti 4. kaupunginosa, Kamppi					Kiinteistöobjekti -
Käyttäjä/toiminta Ravintola/kahvilatoiminta					Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 50
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot	brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
	257,5	197	-	930	
Hankkeen tarpeellisuus Voimassa oleva kaava edellyttää rakennuksen siirtämistä uuteen paikkaansa. Rakennuksen alkuperäiselle paikalle on asemakaavassa osoitettu tiiviisti rakennettu toimitilakortteli. Rakennuksen uusi käyttötarkoitus on kaavan mukaisesti liike-/palvelurakennus.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 8/2024 RI 110,6)	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Rakentaminen	257			2 150 000 €	
Muut kustannukset					
Yhteensä				2 150 000 €	
Investointikustannusten jakautuminen					8 365 € / brm ²
Esirakentamisrahaa käytetty vuosina 2020–2023: 195 000 euroa. 2023-2024: n. 500 000 euroa.					195 000 € 500 000 €
Kaikki yhteensä					2 845 000 €
Hankkeen aikataulu 2024–2025.					
Rahoitussuunnitelma Rakennuksen 13 uudisrakennushankkeen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve on 2,15 milj. euroa. Hankkeelle ei ole varausta talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa 2024–2033. Määrärahatarve 2,15 milj. otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.					
Väistötilat Ei tarvitse					Väistötilojen kustannusarvio
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
Lisätiedot					

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	2
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	3
6	Ekologisesti kestävä rakentaminen.....	3
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	4
8	Rakentamiskustannukset.....	4
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	4
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	4
11	Hankkeen aikataulu.....	4
12	Rahoitussuunnitelma.....	4
13	Väistöilat.....	5
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	5

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Rak. 13 uudelleen rakentaminen
Osoite:	Lapinlahdenkatu 16. Helsinki 00180
Sijainti:	4. kaupunginosa, Kamppi
Nykyinen laajuus:	257 brm ²
Hankenumero:	2821P61402
Rakennustunnus (RATU):	924

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksen uudelleenrakentamista.

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Kappeli- ja obduktiorakennus siirretään osoitteesta Mechelininkatu 1 Marian kasvuyrityskampuksen KTY-1-korttelialueen kaakkoiskulman rakennusosalalle osoitteeseen Lapinlahdenkatu 16. Kaavan mukaan kyseiselle rakennusosalalle tulee siirtää asemakaava-alueen 1800-luvun rakennuskantaa edustava puurakenteinen sairaalarakennus. Asemakaava-alueen puurakenteisista sairaalarakennuksista Rak 13 on ainoa, joka mahtuu kyseiselle rakennusosalalle: kaava on siis räätälöity tätä siirtoa varten. Rakennuksen uusi käyttötarkoitus on kaavan mukaisesti liike-/palvelurakennus. Pääpiirustuksissa esitetty ravintolakäyttö on yksi vaihtoehto rakennuksen tulevaksi käytöksi.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Voimassa oleva kaava edellyttää rakennuksen siirtämistä uuteen paikkaansa. Rakennuksen alkuperäiselle paikalle on asemakaavassa osoitettu tiiviisti rakennettu toimitilakortteli. Rakennuksen uusi käyttötarkoitus on kaavan mukaisesti liike-/palvelurakennus.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 257,5 brm².

Laatutaso

Rakennukseen sovelletaan suojellun rakennuksen kunnostusta käsitteleviä säädöksiä, ja rakentaminen tehdään restauroiden. Tavoitteena on kulttuurihistoriallisten ja arkkitehtonisten arvojen säilyminen ja palauttaminen. Rakennuksen kunnostus-, muutos- ja lisärakennustöissä noudatetaan puurakennusperinnön säilyttämistä koskevia periaatteita. Siirtoprosessissa rakennuksen nykyisistä osista hyödynnetään kaikki käyttökelpoinen materiaali: kivijalka kiviharkkoineen ja tiilineen, hirsirunko, ikkunat ja ovet,

vesikattorakenteet, yläpohjan kantavat puurakenteet, alapohjan teräskiskot kappaholveineen, julkisivuverhous sekä ulkolistoitukset.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennus on merkitty kaavassa (Kaavan numero: 12629; Kaavan nimi: Marian kasvuyrityskampus; lainvoimainen: 16.1.2023) tunnuksella u-s-1: Rakennusala, jolle tulee siirtää asemakaava-alueen 1800-luvun rakennuskantaa edustava puurakenteinen sairaalarakennus. Uudelleen rakennettaessa ei rakennuksessa saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat rakennuksen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.

Korttelialue on merkitty tunnuksella KTY-1: Toimitilarakennusten korttelialue: Rakennusten ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen saa sijoittaa liiketiloja. Uudisrakennuksen maantasokerroksen kadunvarsitilat ja piha-alueelle suuntautuvat tilat on varattava liike- ja palvelutiloiksi. Alueelle ei saa sijoittaa majoitustiloja.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

6.1. Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat kaupungin palvelurakennushankkeille asetetut ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet, joilla pyritään pitkäikäiseen, vähähiiliseen, kiertotalousnäkökulman ja tontin luontoarvot huomioivaan hyödyntävään rakentamiseen.

Hankkeessa korostuvat vähähiilisuuden ja materiaalitehokkuuden periaatteet. Siirrettävän rakennuksen uudelleen käytettävien osien valmistuksen hiilijalanjälki kohdistuu sen ensimmäiselle käytölle. Uudella rakennuspaikalla hiilijalanjälkeen vaikuttavat siis ainoastaan kuljetuksesta, uudelleenpystyttämisestä sekä korjaus- ja muutostöistä aiheutuvat päästöt sekä rakennuksen tulevan käytön aiheuttama energiankulutus. Hiilikädenjälki kulkee siirrettävien osien mukana: rakennuksen ylipuusukupolvinen hiilivarasto ilmastohyötyineen säästyy pitkälle tulevaisuuteen.

Lisäksi voidaan todeta, että Rak 13 kaltaisten rakennusten osat todennäköisesti ovat kierrätettävissä myös mahdollisessa seuraavassa siirrosta tai uudelleenkäytössä – hyvin huollettuina lähes loputtomiin.

Rak 13 toteuttaa hyvin Arktisen neuvoston ohjeita hiilineutraalista rakentamisesta:

- Energiatehokkuus on optimoitu siten, ettei energiaa haaskata ja ulkovaippa pysyy kuivana.
- Rakennusmateriaalit ovat vähähiilisiä. Puurakenteiden ylipuusukupolviset hiilivarastot tukevat metsien hiilinielujen muodostumista.
- Rakennuksen ylläpidettävyys on korkealla tasolla: Rak 13 on vikasietoinen, ja sen rakenteet ja rakennusosat ovat luontevasti korjattavissa.
- Rakenteet mahdollistavat osiin purkamisen, uudelleen kokoamisen ja uudelleen käytön.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Hankkeen riskit

- Työmaan materiaalikuljetusten turvallisuuteen sekä työstä naapurikiinteistölle aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Rakennuksen ympäristössä tapahtuvan rakentamisen yhteensovittaminen (esim. Marian puisto).
- Rakenteiden kostumisen ehkäisemisen varmistaminen varastoinnin aikana.

8 Rakentamiskustannukset

Uudisrakentamiskustannukset (arvio) sisältävät seuraavat toimenpiteet:

- | | |
|--|-------------|
| • Rakentamis- ja suunnittelukustannukset | 220 000 € |
| • Liittymät ja luvat | 30 000 € |
| • Urakka kattohintainen | 1 390 000 € |
| • Hankevaraukset | 510 000 € |

Yhteensä 2 150 000 €

9 Tilakustannus käyttäjälle

Rakennuksen omistaja pystyttää rakennuksen sen uuteen sijoituspaikkaan ja vuokraa tiloja käyttäjälle.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta eli säilyttämisestä vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- rakennus- ja poikkeusluvan hyväksyminen 11/24-2/25
- pohjanrakennus 11-12/24
- rakennustyöt 3-12/25

12 Rahoitussuunnitelma

Investointikustannukset rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen alakohdalle 8020202 osoitetuista määrärahoista.

13 Väistötilat

Ei.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.