

Ensi linja 1, 00530 Helsinki



Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Tekninen hankesuunnitelma				Hankenumero 2821P21727	
Osoite Ensi linja 1, 00530 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 2133	
Sijainti Kaupunginosa 11 (Kallio), kortteli 302, tontti 7				Kiinteistöobjekti 1546	
Käyttäjät/toiminta --				Asiakas-/oppilas- --	
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot	brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
	4437	3031			
Hankkeen tarpeellisuus Kohteessa teetettyjen kuntotutkimuksissa todettiin pohjakerroksen alapohjien ja tiilimuurien melko laaja-alaisesti esiintyvä kosteus. Alapohjana on osittain eristämätön betonilaatta, jonka alla kapillaarista nousua mahdollistava hiekkakerros. Kohteen ollessa tyhjiillään, on mahdollista purkaa alapohjat aina perusmuuriin asti ja asentaa riittävät kapillaarikatkot. Aiemmin aloitetut vesikatkon pinnoitus ja julkisivujen rappaus- ja pellityskorjaukset ovat jääneet kesken. Myös vesikatkon pinnoitus ja julkisivujen rappaus- ja pellityskorjaukset ovat nyt saatavissa loppuun aiheuttamatta häiriötä.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 3/2023 RKI 2021=100; THI 198,7)	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus				€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus	4437			991 000 €	
Yhteensä				€	
Investointikustannusten jakautuminen				223 € / brm ²	
				€ / htm ²	
				€ / asiakas	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (htm ²)					
Nykyinen vuokra (htm ²)					
Toiminnan käynnistämiskustannukset: --					
Hankkeen aikataulu Rakentaminen 4/2023– 8/2023					
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määräraha 5 milj.€, siten että hankkeen toteutus on vuosina 2023-2024.					
Väistötilat Ei tarvetta				Väistötilojen --	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
Lisätiedot					

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 HKA

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Tekninen korjaus
Käyntiosoite	Ensi linja 1, 00530 Helsinki
Arvioitu laajuus	4437 brm2, 3031 htm2
Hankennumero	2821P21727

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

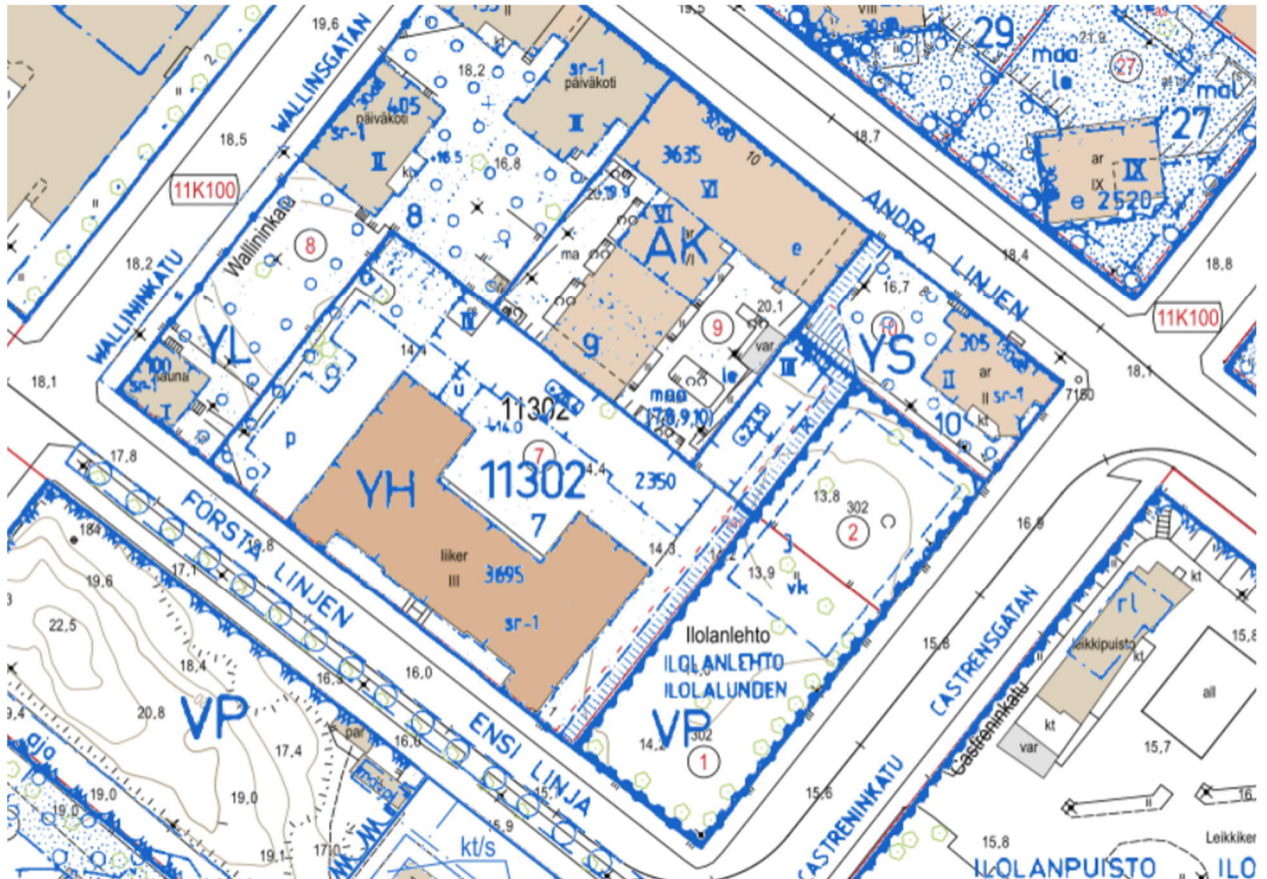
Hankesuunnitelma koskee Kalliossa osoitteessa Ensi linja 1 sijaitsevan uusrenessanssityylisen rakennuksen teknistä korjausta. Rakennus on valmistunut vuonna 1898 ja se toimi sokeainkouluna vuoteen 1972 asti. Rakennukseen kohdistuu suojelumerkintä (sr-1) ja se on luokiteltu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Teknisen korjauksen yhteydessä tehdään kapillaarikatkot länsisiiven alapohjarakenteisiin, vesikaton pinnoitus ja julkisivujen rappaus- ja pellityskorjauksia. Rakennukseen tutkitaan käyttötarkoituksen muutosta päiväkodiksi.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan toimesta. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon edustajia.

2 Selvitys rakennuspaikasta

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1987 Ensi linja 1 kuuluu hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeseen (YH).



3 Hankkeen tarpeellisuus

Tekniset perustelut

Kohteessa teetetyin rakenne- ja sisäilmateknisen kuntotutkimuksen mukaan alapohjan kosteustekninen rasitus on suuri. Tutkimuksissa todettiin merkittävimmiiksi kosteus- ja sisäilmateknisiksi puutteiksi pohjakerroksen alapohjien ja tiilimuurien melko laaja-alaisesti esiintyvä kosteus. Alapohjana on osittain eristämätön betonilaatta, jonka alla kapillaarista nousua mahdollistava hiekkakerros. Havaintojen perusteella kosteuden aiheuttajana on maaperän kosteusrasituksen tasoon nähden riittämätön kapillaarikatko. Kohteen ollessa tyhjiällä, oli mahdollista purkaa alapohjat aina perusmuuriin asti ja asentaa riittävät kapillaarikatkot.

Aiemmin isännöitsijäkorjauksina aloitetut vesikaton pinnoitus ja julkisivujen rappaus- ja pellityskorjaukset ovat jääneet kesken. Kohteen ollessa tyhjiällä, myös nämä työt ovat saatavissa loppuun aiheuttamatta häiriötä.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Rakennuksen rakenteet ovat aikakaudelle tyypilliset. Aikakaudelle tyypilliseen tapaan perustuksina on todennäköisesti maanvaraiset ja osin kalliolle perustetut luonnonkiviladonnat ja maanvarainen alapohja. Pohjakerroksessa on osin maanvastaisia seiniä, joissa on sisäpuolella tiilimuuraus ja ulkopuolella luonnonkiviladonta.

Rakennuksen ulkoseinät ovat massiivitiiliseiniä, joissa on rapattuja yksityiskohtia. Rakennuksessa on alkuperäiset kaksipuitteiset sisäänpäin aukeavat puuikkunat. Ikkunapellitykset ovat jossain vaiheessa uusittu.

Vesikatto on konesaumattu, mustaksi maalattu peltikatto. Katon alkuperäinen väritys on ollut vaaleampi, mahdollisesti kuparinvärinen. Katolla on alkuperäisiä kattolyhtyjä ja paljon piippuja. Piipuista osa on alkuperäisiä, muurattuja kaloriferipiippuja. Uudet piiput ovat mustaksi maalattua peltiä.

Hankkeen laajuus

Rakennuksen enimmäislaajuus on 4437 brm².

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennukseen kohdistuu suojelumerkintä (sr-1) ja se on luokiteltu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Arvojen turvaamiseksi kohteesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

Korjaustoimenpiteet rajataan vain välttämiin toimenpiteisiin.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Rakennuksen kosteusteknistä toimivuutta parantamalla pidennetään rakennuksen elinkaarta.

Hankkeen riskit

Vaativissa ja näin iäkkäissä korjauskohteissa piilee usein ennakoimattomia korjaustarpeita.

8 Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 3/2023 RKI 2021=100; THI 198,7 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 991 000 € (223,35 €/brm²).

Em rakentamiskustannukset sisältävät seuraavat, kustannuksia lisäävät toimenpiteet:

- Vesikatteen kunnostus 152 000 €
- Julkisivun kunnostus 164 000 €
- Alapohjakorjaukset 675 000 €

9 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

10 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- Rakentaminen 4/2023 – 8/2023

11 Toteutus- ja hallintamuoto

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