

**2821P51334**  
**Uusix-verstaan siirto Parru-**  
**katu 4:stä**

**Hankesuunnitelma**

**7.2.2020**

## **3579 – KOy Sörnäisten rantatie 33**



**Uusix-verstaan siirto.**

**Hankenro 2821P51334**

## Sijainti



## Yhteenveto

<b>Hankkeen nimi</b> 2821P51334 Uusix-verstaan siirto Parrukatu 4:stä				<b>Hankenumero</b> 2821P51334	
<b>Osoite</b> Sörnäisten rantatie 33, 00500 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 1951	
<b>Sijainti</b> Sörnäinen				<b>Kohdenumero</b> 3579	
<b>Käyttäjä/toiminta</b> Uusix-verstas				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b>	
<b>Rakennuksen laajuustiedot</b>					
	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	
		2 462			
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Uusix-verstas Parrukatu 4:ssä puretaan tulevan kadun tieltä pois, ja verstas tarvitsee uudet tilat. Olevat koneet ja laitteet siirretään uusiin tiloihin.					
<b>Hankkeen laajuus ja kustannusarvio</b> (Kust.taso 1/2014 RI xxx,x; THI xxx,x)					
	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus				€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus		2 462		3 150 000	€
Yhteensä		2 462		3 150 000	€
Investointikustannusten jakautuminen			Lisä vuokra		5,68 € / brm <sup>2</sup>
					€ / htm <sup>2</sup>
					€ / asiakas
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b>					
	po € / htm <sup>2</sup> / kk	yp € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Lisä vuokra (2 462 htm <sup>2</sup> )	5,68		5,68	13 991	167 895
Nykyinen vuokra (2462 htm <sup>2</sup> )	7,34	2,36	9,70	23 881	286 577
Toiminnan käynnistämiskustannukset: hankkeella ei ole vuokravaikutusta, koska nykyinen vuokra kattaa hankkeen lisävuokravaikutuksen.					
<b>Hankkeen aikataulu</b> Suunnittelu 10/2019 – 3/2020					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.					
<b>Väistötilat</b> Ei tarvita				Väistötilojen kustannusarvio	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b>					
<b>Lisätiedot</b>					

#### Vuokralaskelman perustelu

- pääoma- ja ylläpitovuokra (€/m<sup>2</sup>/kk) on sama kuin kohteessa olevien Soten muiden tilojen vuokra
- pysyvä lisävuokra on sama kuin 5,33 % investoinnista
- toiminnallinen muutostyö ei korota rakennuksen teknistä arvoa

#### Oletus

Muutostyöinvestointi voidaan hyödyntää tulevassa mahdollisessa peruskorjauksessa

#### Vuokrasopimukseen lisäehto:

Jos vuokrasopimus päättyy ennen lisävuokran maksuajan (20 v) päättymistä, vuokralainen sitoutuu maksamaan kaupunkiympäristön toimialalle vuokrasopimuksen päättymispäivän ja vuokralaskelmassa käytetyn maksuajan (30 v) päättymispäivän väliseltä ajalta muodostuvan lisävuokran siten, että koko jäljellä oleva lisävuokra erääntyy vuokrasopimuksen päättymispäivänä.

Väistötiloja ei tarvita.

## Sisällysluettelo

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

### Hankesuunnitelman liitteet (liitetään hankesuunnitelmaan)

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

## 1 Hankkeen perustiedot

UUSIX-verstaat; tilamuutokset rakennuksen 2. kerroksessa sekä teknisistä järjestelmistä aiheutuvat muutokset, mm. uusi poistoilmakanava julkisivuun.

Osoite: Suvilahdenkatu 10, 00580 Helsinki  
Kohdenumero: 3579  
Rakennustunnus: 1951  
Kohteen omistaja: Kiinteistö Oy Sörnäisten rantatie 33 / kiinteistö.  
Helsingin kaupunki

## 2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Kohteena on vuonna 1976 valmistuneen toimisto- ja tuotantorakennuksen toisen kerroksen tilat entisten tuotantotilojen alueelta. Rakennuksessa on kuusi kerrosta sekä kellari ja ullakko.

Alueella on 14.2.1990 vahvistettu asemakaava (7949), jonka mukaan kyseessä on toimistorakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Alueella on voimassa rakennuskielto (RK 12561) asemakaavan laatimiseksi 11.12.2020 saakka.

## 3 Hankkeen tarpeellisuus

### Alueellinen tarkastelu

Nykyisen Parrukadun toimipisteen toiminta siirtyy Koy Sörnäistenkatu 33 rakennuksen 2.kerroksen tiloihin. Helsingin kaupungin velvoite on järjestää 1800:lle vaikeasti työllistyvälle henkilölle kuntouttavaa työtoimintaa vuosittain, yksi työtoimintapaikka on Uusix2-verstas.

### Toiminnalliset perustelut

Toiminta on asemakaavan mukaista ja sopii hyvin niin alueelle kuin rakennuksen muuhun käyttöön. Uusix-verstaiden tuottama kuntouttava työtoiminta on lakisääteinen palvelu, jonka tarkoitus on tarjota helsinkiläisille haasteellisessa työmarkkina-asemassa oleville henkilöille työtoimintapaikkoja erilaisissa työelämälähtöisissä työtehtävissä, edistää elämän hallintaa ja tukea asiakkaan työelämäosallisuutta tai paluuta työmarkkinoille.

Vakansseja työnjohtajina, työpajaohjaajina, kuntoutusohjaaja ym. on yhteensä 24. Lisäksi erilaisissa työtoiminnan tehtävissä ja määräaikaisissa työsuhteissa olevia työntekijöitä on max. yht. n. 220 hlöä/kk. Työtä tehdään työpäivän aikana kahdessa vuorossa. Yhtä aikaa tiloissa on yleensä noin 100 henkilöä.

### Tekniset ja taloudelliset perustelut

Nykyisen Parrukadun toimipisteen toiminta siirtyy Koy Sörnäistenkatu 33 rakennuksen 2.kerroksen tiloihin. Parrukadun toimipiste puretaan tulevan kadun alta pois.

Rakennuksen tilat ovat hyvin saavutettavissa ja teknisesti varsin vähäisin muutoksin toteutettavissa Uusix-verstaan toimintaan soveltuviksi.

## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

### Toiminnan kuvaus

Uusix-verstaat on matalan kynnyksen kuntouttavan työtoiminnan työpaikka vaikeasti työllistyville asiakkaille. Toimipisteessä valmistetaan työtoimintana mm. sosiaalitoimen asiakkaille maksusitoumuksella myönnettäviä kodintekstiilejä (vuodevaatepaketteja, mattoja, verhoja ym.) sekä kaupungin toimialojen tilaustuotteita kuten esim. päiväkotien vuodetekstiilejä sekä myyntituotteita. Toimipisteessä hoidetaan omien tekstiilipakettien pakkaamisen ohella myös sovittujen yhteistyökumppaneiden pakkaus- ja postitustehtäviä, omien osastojen muiden työtoimintapaikkojen työvaatehuoltoa, toimitilahuoltoa kuntouttavan työtoimintana sekä ruokalatoimintaa.

### Hankkeen laajuus

Rakennuskohteena on KOy Sörnäisten rantatie 33 toisen kerroksen varasto- ja pienteollisuustilojen muutostyöt teollis-tuotannollisen kuntouttavan työtoimintayksikön tiloiksi sekä asiakirjoissa esitetyt ulkopuoliset työt. Kohteessa tehdään suunnitelmissa esitetyt tilamuutokset sekä teknisistä järjestelmistä aiheutuvat muutokset, mm. uusi poistoilmakanava julkisivuun. LVI- ja sähkötekniset työt tehdään ko. teknisten suunnitelmien mukaan. Kohteen osoite on Suvilahdenkatu 10, 2 krs, 00580 Helsinki.

Muutosalueen pinta-ala on 2462,0 htm<sup>2</sup>.

### Laatutaso

Muutostyöt toteutetaan normaalin laatutason mukaisina tilojen käyttötarkoitus huomioiden. Rakennustyön aikainen puhtausluokka on P1.

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Työmaan alakerrassa on toiminnassa oleva leipomo ja seinän takana sosiaali- ja terveystoimialan lastensuojelun jälkihuollon yksikkö. Materiaali- ja jätekuljetukset hoidetaan vain kohteen käytössä olevalla tavarahissillä. Tiloihin on asiakkailta esteetön kulku. Sijainti on hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrella. Tilojen valvonnasta asiakaspalveluaikoina vastaa toiminnan osoittama vahtimestari. Muut turvallisuustarpeet on suunniteltu yhdessä käyttäjän ja turvallisuusasiantuntijoiden kanssa.

## 6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Ulkoseinärakenteisiin tehdään uudesta poistoilmakanavasta aiheutuvat muutostyöt (kiinnitykset ja läpiviennit tiivistyksineen ym.) arkkitehti-, rakenne- ja LVI-suunnitelmien mukaan.

Rakennusjätteen lajittelu ja kierrätys tehdään voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaan. Loppusijoituspaikat dokumentoidaan.

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Muutosalueella tehdään kauttaaltaan tilamuutoksia ja rakennetaan mm. uusia märkätiloja. Rakennuksen muut kerrokset ovat käytössä koko rakennustyön ajan ja niiden teknisten järjestelmien tulee pysyä käyttökunnossa.

Uuden toiminnan myötä tiloihin totutetaan nykyaikainen ilmanvaihto, savunpoistojärjestelmät sekä tietyille laitteille mm. ilmanvaihtoon kohdepoistojärjestelmä.

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Esitetyillä korjauksilla ja perusparannuksilla ei ole vaikutusta rakennuksen kokonaispinta-alaan, eikä sillä ole suoria vaikutuksia tilatehokkuuteen, tuottavuuteen tai henkilöstötehokkuuteen. Uusix-verstaan tilat vastaavat kokonaispinta-alaltaan jokseenkin nykyisiä, käytöstä poistuvia tiloja.

### Hankkeen riskit

Purkutyön pölynhallinta tulee hoitaa asianmukaisesti. Purkujätteiden ja rakennustarvikkeiden kuljetuksessa tulee ottaa huomioon rakennuksen muu toiminta ja huoltoliikenne.

Purkutöissä on huomioitava etenkin alakerran leipomo, joka on toiminnassa koko rakentamisen ajan.

Kohteeseen on tehty haitta-ainekartoitus syyskuussa 2019, jossa löytyi asbestipitoisia viinyylliaattoja sekä vaarallisen jätteen raja-arvon ylittäviä lyijypitoisuuksia betonilattian maalissa (sininen). Haitta-aineet poistetaan ao. määräyksiä noudattaen ennen rakennustöiden aloitusta.

## 8 Rakentamiskustannukset

Hankkeen enimmäishinta on 3 150 000,- euroa (alv 0%).

## 9 Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannukset käyttäjälle ovat seuraavat

vuora pääomavuokra 7,34 euroa/m<sup>2</sup>/kk+ ylläpitovuokra 2,36 euroa/m<sup>2</sup>/kk yhteensä 9,70 euroa/m<sup>2</sup>/kk, 23 881 euroa/ kk, 286 577 euroa/kk sekä lisävuokra 20 vuodelle toiminnasta muutoksista 5,68 euroa/m<sup>2</sup>/kk, 13 991 euroa/ kk, 167 895 euroa/v

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

Käyttäjän laite- ja irtokalustehankinnat eivät sisälly tähän projektiin.

Tilan talotekniikka uusitaan.

## 11 Hankkeen aikataulu

- hankesuunnittelu 10/2020
- toteutussuunnittelu 11/2019 - 3/2020
- rakentamisen valmistelu 2-3/2020
- rakentaminen 5/2020-12/2020

## 12 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

## 13 Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita. Rakennustyöt sovitetaan käyttäjän toimintaan.

## 14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennus on kaupunkiympäristön toimialan omistuksessa. Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.



## Suunnittelutyöryhmä

Liite 1

### Tilaaja

HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Elimäenkatu 5  
PL 1540, 00099  
Helsingin kaupunki

Timo Nevalainen, projektipäällikkö  
p. 040 748 8043  
timo.nevalainen@hel.fi

### Pää- ja arkkitehtisuunnittelu

Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy  
Kuortaneenkatu 5 A, 00520 Helsinki

Mikko Soimakallio, Maarit Suokonautio  
p. 010 235 1040  
etunimi.sukunimi@ark-ristola.fi

### Rakennesuunnittelu

Expecon Oy  
Niittyläntie 5, 00620 Helsinki

Kai Palin  
Puh: 050 555 5793  
kai.palin@expecon.fi

### LVI-suunnittelu

Äyräväinen Oy  
Malminkaari 23 A, 00700 Helsinki

Aki Siitari  
09 7250 2500  
aki.siitari@ayravainen.fi

### Sähkösuunnittelu

Insinööritoimisto Stacon Oy  
Pukimäenaukio 2, 00720 Helsinki

Sami Penttinen  
09 720 6660  
sami.penttinen@stacon.fi



## Palotekninen suunnittelu

Paloässät Oy  
Sinimäentie 10 A 4 krs, 02630 Espoo

Harri Laakso  
p. 040 567 4431  
harri.laakso@paloassat.fi

## Haitta-ainetutkimus

Delete Finland Oy / Tutkimuspalvelut  
Postintaival 7, 00230 Helsinki

Petri Virolainen, Insinööri (AMK)  
040 -186 4110  
petri.virolainen@delete.fi