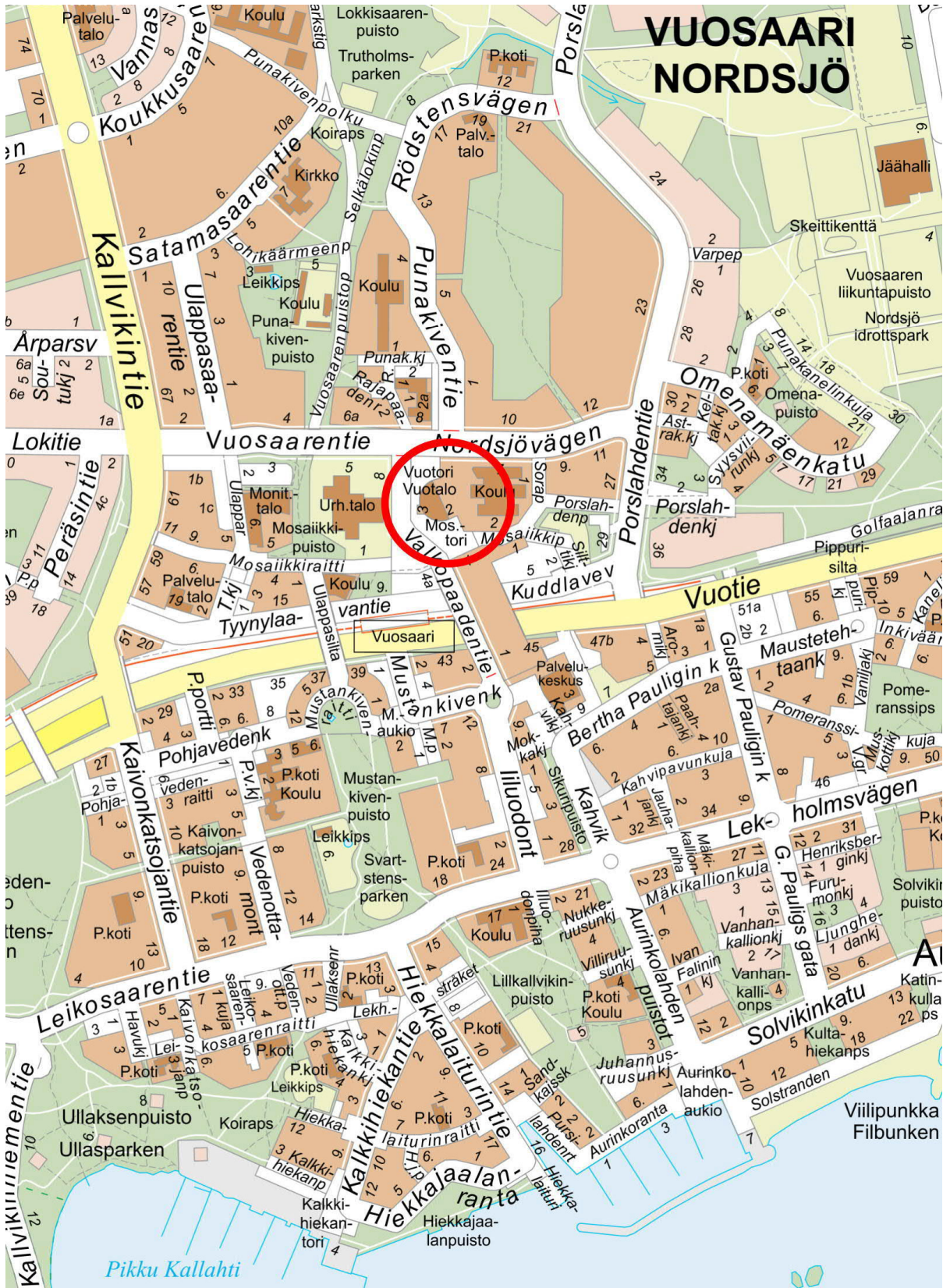


Vuotalo, k-käytävän toiminnallinen muutos Mosaiikkitori 2, 00980 Helsinki



Sijainti





Yhteenvedo

Hankkeen nimi K-käytävän toiminnallinen muutos					Hankenumero 2821P41258
Osoite Mosaiikkitori 2					Rakennustunnus (RATU) 42390
Sijainti Kaupunginosa 54, Vuosaari, kortteli 179, tontti 3					Kiinteistöobjekti 1037
Käyttäjät/toiminta Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala					Asiakas-/oppilas-/tilapaikat
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot	brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
Hankkeen tarpeellisuus Kulttuurikeskus Vuotalon kellarissa on aiemmin koulukäyttöä palveleita tiloja, jotka koulun uudisrakennukseen siirtymisen myötä ovat käyneet kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kannalta tarpeettomiksi. Tiloille osoitetaan uutta käyttöä ja niitä muokataan palvelemaan Vuotalon muuta toimintaa.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 1/2023 RI 110,1; THI 201,4)					
	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus				€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus	345	338		882 000	€
Yhteensä				€	
Investointikustannusten jakautuminen				2 557	€ / brm ²
				2 609	€ / htm ²
				€ / asiakas	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle, lisävuokra 10 vuoden ajalle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (338 htm ²)			24,60	8 315	99 775
Nykyinen vuokra (htm ²)					
Toiminnan käynnistämiskustannukset ovat n. 19 600 € ja varustamisen kustannukset n. 34 870 €.					
Hankkeen aikataulu Suunnittelu 10/2022- 2/2023, rakentamisen valmistelu 3/2023, rakentaminen 4/2023- 8/2023					
Rahoitussuunnitelma Hanke rahoitetaan talonrakennushankkeiden rakentamishjelman puitteissa talousarvion kohdassa 8020206 kohdentamattomille korjaushankkeille ja väistötiloille varatusta määrärahasta.					
Väistötilat Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.	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.....	3
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	4
6	Ekologisesti kestävä rakentaminen.....	4
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	4
8	Rakentamiskustannukset.....	5
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	5
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	5
11	Hankkeen aikataulu.....	5
12	Rahoitussuunnitelma.....	5
13	Väistöilat.....	5
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	6

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus
- Liite 3 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 4 Viitesuunnitelmat

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 01 Rakennustapaselostus
- Liite 02 Rakenneviitesuunnitelmat
- Liite 03 LVI-viitesuunnitelmat
- Liite 04 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat
- Liite 05 Palotekninen selvitys
- Liite 06 Työturvallisuusriskit

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	K-käytävän toiminnallinen muutos
Osoite:	Mosaiikkikuja 2, 00980 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 54, Vuosaari, kortteli 179, tontti 3
Muutosalueen laajuus:	345 brn ²
Hankenumero:	2821P41258
Kiinteistöobjekti:	1037 http://tilaweb.hel.fi/tilaweb/public_html/
Rakennustunnus (RATU):	42390 http://paikkatietovipunen:10058/

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala. Rakennuksessa toimii kulttuurikeskus Vuotalo.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtäviä toiminnallisia muutostöitä.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan edustajia sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Vuotalo on valmistunut vuonna 2000. Rakennuksen on arkkitehtuurikilpailuvoiton pohjalta suunnitellut Arkkitehtitoimisto Heikkinen- Komonen Oy.

Alueella on voimassa asemakaava 11309, joka on tullut voimaan 14.1.2005. Vuotalo sijaitsee kaava- alueella, joka on merkitty Y-tunnuksella, eli se kuuluu yleisten rakennusten korttelialueeseen.

Alueelle on valmisteilla uusi asemakaava, Kaavaratkaisu mahdollistaa suunnitteluperiaatteiden mukaisen asumisen ja työpaikkatilojen rakentamisen, olemassa olevien pysäköintiratkaisujen tehostamisen sekä Vuotalon toiminnan laajenemisen asukasluvultaan kasvaneessa kaupunginosassa.

Vuotalo toimii kulttuurikeskuksena. Rakennuksessa sijaitsee kaupunginosakirjasto ja työväenopisto sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan musiikin ja kuvataiteen harrastetiloja sekä sali teatteri- ja tanssiesityksiä varten.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Kulttuurikeskus Vuotalo tarjoaa vuosaarelaisille ja itäisen Helsingin asukkaille kulttuuritapahtumia monipuolisesti.

Toiminnalliset perustelut

Vuosaaren lukion toiminta on siirtynyt uudisrakennukseen ja lukion entinen rakennus puretaan. Vuotalon ja purettavan koulun välillä on yhdyskäytävä, k-käytävä, jonka varrelle on sijoitettu myös koulutiloja. Koska koulun tarve tiloille on poistunut, tiloja muutetaan uuteen käyttöön.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käytössä aiemmin palvelleisiin tiloihin tehdään muutoksia. Jatkossa tilat palvelevat kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan Vuotaloon nykyisinkin sijoittuvaa toimintaa ja näin Vuotalon tilojen käyttöä pystytään kehittämään.

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Kulttuurikeskus Vuotalossa järjestetään konsertteja, klubi-iltoja, teatteria, lastentapahtumia, elokuvaesityksiä, vaihtuvia näyttelyjä galleriassa sekä taidekasvatustoimintaa lapsille, nuorille, päiväkodeille ja kouluille.

Vuotalon yleisten kulttuuripalvelujen lisäksi talossa toimivat Vuosaaren kirjasto, Helsingin työväenopisto, kirjakahvila sekä lipunmyyntipiste.

Hankkeen laajuus

Muutosalueen laajuus on 345 brm², 338 htm².

Rakennuksen bruttoala pysyy muutostöissä ennallaan.

Koko rakennuksen laajuus on 6 095 brm², 4 644 htm².

Laatutaso

Hankkeessa noudatetaan normaalia Helsingin kaupungin tilojen laatutasoa.

Koulukäytöstä vapautuneille tiloille osoitetaan uusi käyttö ja niitä muokataan palvelemaan Vuotalon muuta toimintaa.

- puutyötilan kone- ja käsityösalit yhdistetään yhdeksi esiintymis- ja harjoitustilaksi, Blackbox-tilaksi. Maalaustila ja pieni toimisto yhdistetään Blackbox-tilaa palvelevaksi varastotilaksi. Kulkuovi K-käytävän suuntaan levennetään, jotta sekä henkilö- että tavaraliikenne saadaan sujuviksi.
- alun perin Blackbox-tila on ollut osa teknisen työn tilakokonaisuutta ja ääneneristysvaatimukset tilojen välillä ovat olleet kevyet. Muutokset, joilla Blackbox-tilan käyttö pyritään varmistamaan, on pyritty tekemään kustannustehokkaasti käyttäjän näkemykset huomioiden.
- nykyisestä lautavarastosta puhkaistaan aukko pukuhuoneikäytävän suuntaan, jotta lautavarastotilasta ja viereisestä käytävästä saadaan muodostettua yksi lämpiötilakokonaisuus. Käytävä toimii nykyisinkin esiintyjälämpönä. Sen käyttö pysyy jatkossa ennallaan, mutta se palvelee sekä Vuosalia että tässä hankkeessa toteutettavaa esiintymis- ja harjoitustilaa. Seinä, johon aukko toteutetaan, on betonirakenteinen. Lautavaraston nykyiset kevyet seinät uusitaan uuden käytön vaatimukset huomioiden. Lämpöön laajennusosaan toteutetaan pienkeittiö.
- nykyinen kotitalousluokka muutetaan monikäyttöiseksi kuvataidetilaksi. Opetussarekeosuudet laitteineen ja huuvineen poistetaan ja niihin liittyviin, seinäkiinnitteisiin kalusteisiin tehdään muutoksia. Erillinen keittiökokonaisuus uusitaan, samoin wc-tilan vesikalusteet. Nykyinen kylmiö poistetaan ja sen neliöt liitetään viereiseen varastotilaan. Kulkuovi käytävän suuntaan levennetään.
- k-käytävästä alapihalle toteutetaan uusi ulko-ovi. Ovi palvelee ensisijaisesti materiaalin siirtoa kuvataidetilasta alapihalle, jonka käyttöä lisätään merkittävästi nykyiseen käyttöön verrattuna.

- tiloissa tapahtuvan toiminnan muutosten myötä myös niiden tekniset vaatimukset muuttuvat. Ilmanvaihtojärjestelmää muokataan uuden käytön mukaiseksi, tiloihin tuodaan esitystekniikkaa ja rakenteisiin tehdään ääneneristystä parantavia muutoksia.

Hankkeessa laaditaan kosteuden- ja puhtaudenhallintasuunnitelma ja käytetään ulkopuolista kosteudenhallintakoordinaattoria ja puhtaudenhallintakoordinaattoria.

Liite 3 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
Liite 4 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Muutostyöt toteutetaan niin, että Vuotalon muu toiminta jatkuu koko ajan. Koko rakentamisen ajan käynnissä oleva toiminta edellyttää työmaalta erityisiä puhtausvaatimuksia ja hyvää työnaikaista suojausta ja alipaineistusta.

Alapihan puolelle toteutettavan uuden ulko-oven aiheuttamat muutokset julkisivuissa tehdään rakennuksen luonnetta kunnioittaen.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

6.1. Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

Muutostöiden ratkaisuissa pyritään ekologisesti kestäviin ratkaisuihin.

6.2. Olosuhdetavoitteet

Tilojen sisäilma- ja ääniolosuhteet on selvitetty suunnitteluvaiheen edetessä ja ne täyttävät tiloille asetetut tavoitteet.

6.3. Jätehuolto

Muutostöillä ei ole vaikutusta Vuotalon jätemääriin tai -keräysjärjestelmään.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kannalta tarpeettomiksi jääneet tilat otetaan kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön. Vuotalon tilojen käyttöä pystytään tehostamaan, kun käyttöön saadaan Vuosalia pienempi, monikäyttöinen esitys- ja harjoitustila.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021- 2025 seuraavia tavoitteita:

- Laadun ja riskien hallinta
 - muutostyöt suunnitellaan ja toteutetaan kaupunkiympäristön toimialan teknisten ohjeiden mukaisesti.
- Asukastyytyväisyys
 - harrastusmahdollisuuksien kehittäminen lisää asukkaiden hyvinvointia.
- Tilankäytön tehokkuus
 - muusta käytöstä vapautuvia tiloja muokataan palvelemaan ja kehittämään rakennukseen nykyisinkin sijoittuvaa toimintaa.
- Monikäyttöisyys

- monikäyttötilan toteuttamisen myötä pienimuotoisiin esityksiin ei enää tarvitse käyttää rakennuksen pääsalia. Resurssien käyttö tehostuu.

Hankkeen riskit

- Työmaan järjestelyt toteutetaan niin, ettei ympäristölle aiheuteta vaaraa tai kohtuutonta haittaa.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 1/2023, RI = 110;1 THI = 201,4 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 882 000 euroa (2 557 €/brm²).

9 Tilakustannus käyttäjälle

Muutostöiden alustava vuokravaikutus käyttäjälle uuden sisäisen vuokrauksen käsikirjan mukaan on 24,60 euroa/m²/kk, 8 315 euroa/kk 10 vuoden ajan ja suoritetaan lisävuokrana. Muutostöiden kohteena olevien tilojen vuokra-ala on 338 htm².

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan maksama vuokra Vuotalosta on tällä hetkellä kulttuurin osalta 20,20 euroa/htm²/kk, 18 574 euroa/kk ja kirjaston osalta 20,24 €/htm²/kk, 34 548 euroa/kk.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Käynnistämiskustannukset ovat kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan mukaan noin 19 600 euroa ja varustamisen kustannukset noin 34 870 euroa (alv 0%).

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- suunnittelu 10/2022 - 2/2023
- rakentamisen valmistelu 2/2023 - 3/2023
- rakentaminen 4/2023 - 8/2023

12 Rahoitussuunnitelma

K-käytävän toiminnallinen muutos- hanke rahoitetaan talonrakennushankkeiden rakentamishjelman puitteissa talousarvion kohdassa 8020206 kohdentamattomille korjaushankkeille ja väistötiloille varatusta määrärahasta.

13 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

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