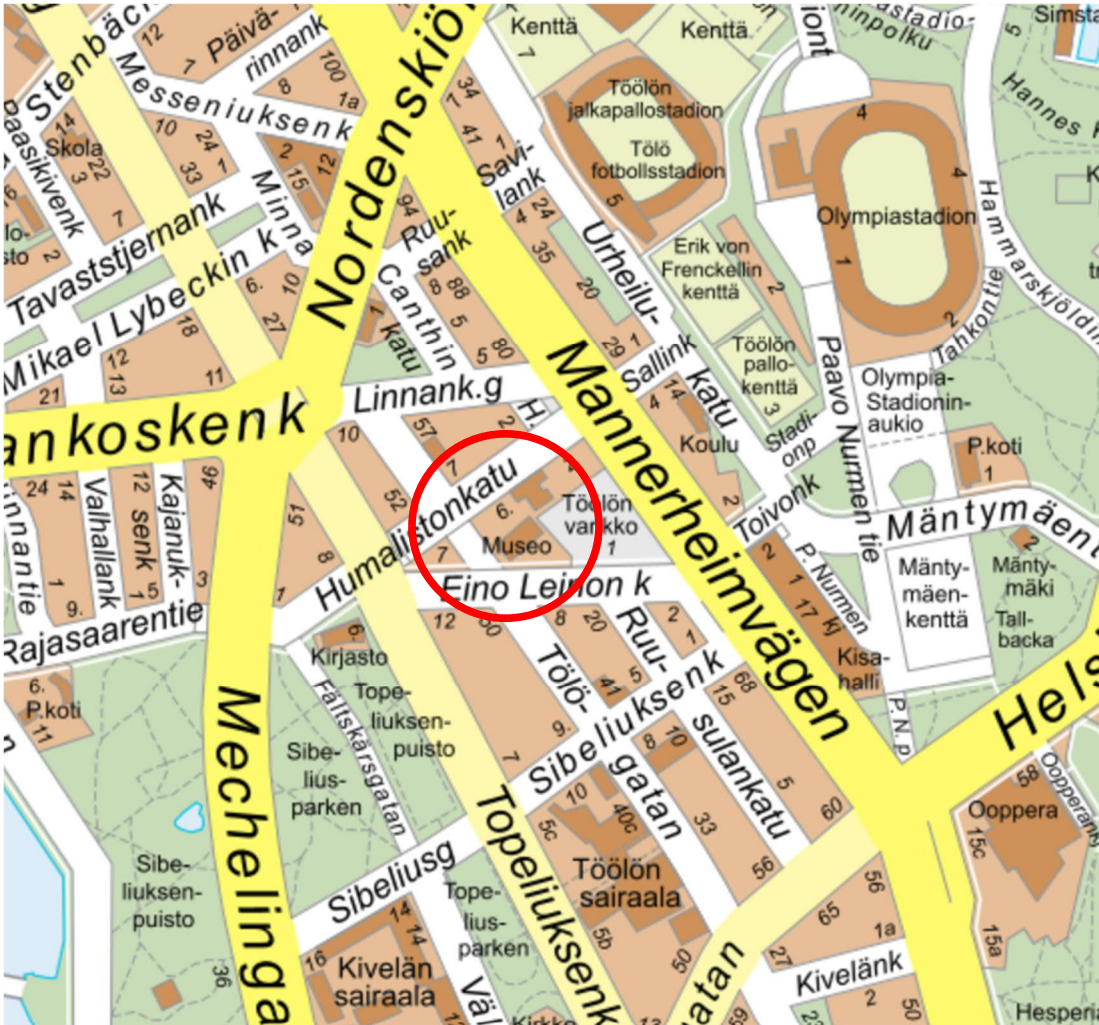


# **Korjaamon vesikaton uusiminen**

## **Humalistonkatu 6, 00250 Helsinki**



## Sijainti



## Yhteenvedo

<b>Hankkeen nimi</b> Kulttuuritehdas Korjaamon vesikaton uusiminen					<b>Hankenumero</b> 2821Z30007			
<b>Osoite</b> Humalistonkatu 6 / Töölönkatu 51b					<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 3251			
<b>Sijainti</b> Taka-Töölö					<b>Kohteen tunnistus</b> 1578			
<b>Toimiala/palvelukokonaisuus</b> Kymp, rya, tilat, erityistilat					<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b>			
<b>Rakennuksen nykyiset laajuustiedot</b>	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>				
	2150	1469		15 521				
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Katon peltikate on käyttökänsä päässä ja se on reikäinen useasta paikasta. Peltikatetta on paikattu massalla ja pinnoitettu uudelleen vuosien varrella, mutta paikkakorjauksista huolimatta vettä valuu sisälle rakenteisiin sateella.								
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 9/2024)</b>								
RKI (2021=100)	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0 %)				
Uudis / Laajennus / Lisärakennus								
Muutos / Korjaus / Perusparannus				800 000 €				
Yhteensä				800 000 €				
Investointikustannusten jakautuminen					€ / brm <sup>2</sup>			
					€ / htm <sup>2</sup>			
<b>Arvioitu sisäinen vuokra käyttäjälle</b>	po/iv €/htm <sup>2</sup> / kk	po/tv €/htm <sup>2</sup> / kk	mv €/htm <sup>2</sup> / kk	yp €/htm <sup>2</sup> / kk	yk €/htm <sup>2</sup> / kk	yht. €/htm <sup>2</sup> / kk	yht. €/kk	yht. €/v
Tuleva vuokra (htm <sup>2</sup> )								
Nykyinen vuokra (htm <sup>2</sup> )								
Toiminnan käynnistämiskustannukset: -								
<b>Hankkeen aikataulu</b> Tekninen tarveselvityslomake 8/2024, toteussuunnittelu 9-10/2024, päätöksenteko 11/2024, rakentamisen valmistelu 12/2024, rakentaminen 1-5/2025, takuu aika 6/2025 – 6/2027								
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Käyttötaloushanke, peruskorjaus, TA 31002.								
<b>Väistötilat</b> -	Väistötilojen tilakustannus käyttäjälle -							
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.								
<b>Lisätiedot</b> Rakennus on vuokrattu Kulttuuritehdas Korjaamolle, Ratikka Group Oy:lle. Rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-2, rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.								

## 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	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	3
7	Rakentamiskustannukset.....	3
8	Sisäinen vuokra käyttäjälle .....	3
9	Ylläpito ja käyttötalous .....	3
10	Hankkeen aikataulu .....	4
11	Rahoitussuunnitelma .....	4
12	Toteutus- ja hallintamuoto.....	4

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Korjaamon vesikaton uusiminen
Osoite:	Humalistonkatu 6/Töölönkatu 51b, 00250 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 14 Taka-Töölö, kortteli 492
Rakennuksen laajuus:	2150 brm <sup>2</sup>
Hankenumero:	2821Z30007
Kohteen tunniste:	1578
Rakennustunnus (RATU):	3251

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Erityistilat on vuokrannut rakennuksen Kulttuuritehdas Korjaamon käyttöön Ratikka Group Oy:lle.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksen vesikaton uusimista. Hankkeen yhteydessä uusitaan katon peltikate sekä kattoturvatuotteet, korjataan kosteusvaurioituneita kattorakenteita, kunnostetaan kattoikkunoita sekä räystäitä ja parannetaan yläpohjan lämmöneristystä.

## 2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennus on valmistunut vuonna 1909 raitiovaunujen korjaamohalliksi Richard Willmanin suunnittelemana. Rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-2, eli rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.

Korjaamohallin vieressä sijaitsee asemakaavassa suojeltu raitiovaunumuseorakennus vuodelta 1900. Raitiovaunumuseon vesikatto on uusittu 2023. Rakennusten väliin muodostuu sisäpiha, joka toimii kesäisin Kulttuuritehdas Korjaamon tapahtumapaikkana.

Korttelissa on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1988 (tunnus 9550) ja se määrittelee korjaamohallin alueen yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

## 3 Hankkeen tarpeellisuus

Rakennuksen vesikate on käyttöikänsä päässä, ja huolimatta vuosien varrella katolle tehdyistä paikkauksista ja pienistä korjauksista, vesi valuu ajoittain sisälle rakennukseen ja rakenteisiin.

Kuntotutkimusten perusteella rakennuksen vesikaton peltikate on huonokuntoinen ja paikoin puhkiruostunut. Peltikatteen saumantiivistysaineet ovat kuluneet pois, kattopeltirivien sauma on yksikertainen nykysuosituksesta poiketen ja kiinnikeväli on nykyohjeisiin nähden liian harva.

## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

Rakennuksen peltinen vesikate uusitaan koko katon alueelta, noin 1700 m<sup>2</sup>. Peltikatteen alle lisätään aluskate ja -vaneri ja näiden alla olevan nykyisen harvalaudoituksen kunto tarkastetaan ja uusitaan tarvittavilta osin. Katon sadevesivarusteet ja kattoturvatuotteet uusitaan sekä kattoikkunoita kunnostetaan.

Uusittu peltikate maalataan vasta muutaman vuoden päästä, joten peltikaton maalaus ei sisälly tähän hankkeeseen.

Vesikaton korjaustyö suoritetaan sääsuojan alla.

## **5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset**

Korjaamohallin vesikaton perusmuoto on suojeltu (sr-2), joten vesikaton korjaus suoritetaan siten, ettei sen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä muuteta, myöskään katon varusteiden uusimisessa.

## **6 Vaikutusten ja riskien arviointi**

### **Hankkeen riskit**

- Rakennus sijaitsee Helsingin Töölössä tiiviissä korttelirakenteessa, joka vaikeuttaa työmaajärjestelyjä. Työmaa-alue ulottuu sääsuojauksen ja materiaalivarastoinnin osalta myös katualueelle. Työmaan materiaalikuljetusten turvallisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota.
- Vesikattotöiden toteutus tehdään sääsuojan alla.
- Rakennuksen turvallinen käyttö hankkeen aikana on suunniteltava huolella, sillä rakennuksessa toimii vuokralainen koko hankkeen ajan. Vuokralaisen yritystoiminta on tapahtumien järjestämistä tässä rakennuksessa, kesäisin myös sisäpihalla.
- Työmaan viereisessä rakennuksessa toimii päiväkotikoti Ratikka. Päiväkodin piha-alue sijaitsee työmaan lähistöllä.
- Työmaa rajautuu rakennuksen päädyistä kevyenliikenteen väylään ja sivulta suoraan katualueelle. Sääsuojan rakenteet ulottuvat katualueelle. Työmaa-alueen rajausta aidoilla pitää tehdä huolellisesti.

## **7 Rakentamiskustannukset**

Hankekustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 9/2024 RKI (2021=100) 110,4 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 800 000 €.

## **8 Sisäinen vuokra käyttäjälle**

Korjauskustannuksella ei ole vaikutusta vuokran määrään.

## **9 Ylläpito ja käyttötalous**

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan tilat-palvelu.

## 10 Hankkeen aikataulu

Hankkeen suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- toteutussuunnittelu 9–10/2024
- rakentamisen valmistelu 11/2024
- rakentaminen 12/2024 – 5/2025

## 11 Rahoitussuunnitelma

Rakennuksen vesikaton peruskorjaus rahoitetaan käyttötaloudesta, kohdalta TA 31002.

## 12 Toteutus- ja hallintamuoto

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