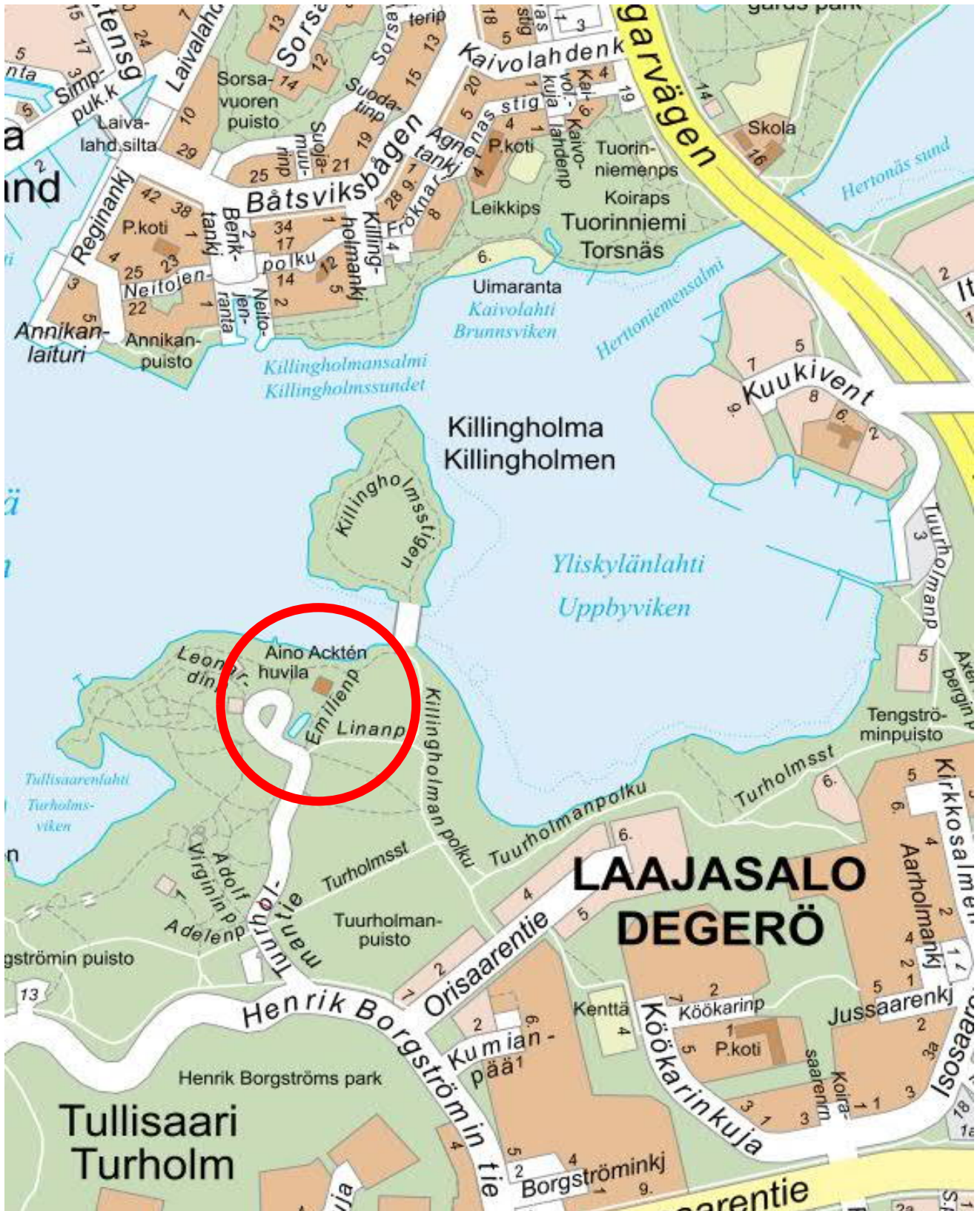


Aino Ackté - huvila

Tullisaaren ulkoilupuisto, 00590 Helsinki



Sijainti





Hankesuunnitelma
20.03.2023

Aino Acktén -huvila
Tullisaaren ulkoilupuisto
00590 Helsinki

Yhteenveto

Hankkeen nimi Aino Ackté -huvilan tekninen peruskorjaus					Hankenumero 2821Z60006
Osoite Tullisaaren ulkoilupuisto, 00590 Helsinki					Rakennustunnus (RATU) 40281
Sijainti Kaupunginosa 49.Tullisaari, kortteli 49058					Kiinteistöobjekti 2211
Tilahallinta Kymp/Rya/Tilat -palvelut					
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot	brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
	409	299	343	1350	
Hankkeen tarpeellisuus Hanke perustuu Helsingin kaupungin osallistuvan budjetoinnin OmaStadin -äänestyksen valintaan, jossa kaupungin osalliset äänestivät alueelleen varatulle rahoitukselle kohteen. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti alueellaan merkittävä kohde, joka on teknisen peruskorjauksen tarpeessa. Kohteessa on ilmennyt mikrobi- ja haitta-aine esiintymiä sekä vesivaurioiden aiheuttamia vahinkoja.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (kust.taso 1/2023; RI 108,8; THI 201,4)	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0 %)	
Peruskorjaus	409	299	343	2 500 000 €	
Kustannusten jakautuminen				6 112	€/ brm ²
				8 361	€/ htm ²
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle (sisäinen vuokra) Hankkeen rahoitukseen käytetään käyttötalouden määrärahoja. Vuokravaikutus sisältyy markkinaehtoiseen vuokraan					
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 01/2023–04/2023, rakentamisen valmistelu 04/2023–6/2023, rakentaminen 7/2023–08/2024					
Rahoitussuunnitelma Hankkeelle on varattu määräraha 2.5 milj.€ (alv 0 %) siten hanke toteutettaisiin vuosina 2023–24.					
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
Lisätiedot Aino Ackté -huvilassa tehdään välttämättömät kosteus- ja homevaurioiden aiheuttamat korjaustyöt sekä keskeiset rakennuksen kunnossapidon, huolettavuuden ja toiminnan kannalta keskeiset korjaukset budjetoinnin sallimissa rajoissa.					

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 01 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 02 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 03 Ark -viitesuunnitelmat
- Liite 04 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat

- Liite 05 Asemakaava ja -selostus
- Liite 06 Rakennustapaselostus
- Liite 07 Rakenneviitesuunnitelmat ja selostukset
- Liite 08 Lvia-tekniset viitesuunnitelmat ja selostukset
- Liite 09 Sähkö-,tieto- ja turvatekniset viitesuunnitelmat sekä selostukset
- Liite 10 Rakennushistoriallinen selvitys
- Liite 11 Lähtötietomallipiirustukset ja tietomalliselostus
- Liite 12 Radon-selvitys
- Liite 13 Haitta- ainetutkimusraportti
- Liite 14 Lämpökuvausraportti
- Liite 15 Poistoilmahormien sisäpuolinen kartoitus
- Liite 16 Viemärikuvaukset ja -kartoitukset
- Liite 17 Vesikaton kuntotarkastus
- Liite 18 Energiasuunnittelun yhteenveto ja selvitykset
- Liite 19 Korjaustarvelausunto
- Liite 20 Turvallisuus- ja kulunvalvontamuistio
- Liite 21 Kosteudenhallinnan riskikartta
- Liite 22 Hankkeen vaarojen arviointi -riskikartta ja työturvallisuus
- Liite 23 Tullisaaren lepakkoselvitys
- Liite 24 Kustannusarvio HKA

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Aino Ackté –huvilan tekninen peruskorjaus
Osoite:	Tullisaaren ulkoilupuisto, 00590 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 49.Tullisaari, kortteli 49058
Laajuus:	299 htm ² , 409 brm ²
Tontin pinta- ala:	14 400 m ² (puistoalue)
Kiinteistötunnus	91–430–1–2
Hankenumero:	2821Z60006
Kiinteistöobjekti:	2211
Rakennustunnus (RATU):	40281

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

Aino Ackté -huvila on keskeinen osa Tullisaaren puistoalueen kokonaisuutta, jonka muodostavat puistoalue ja alueen historialliset rakennukset.

Hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää teknistä peruskorjausta. Hankkeessa uusitaan talotekniset asennukset, parannetaan energiatehokkuutta, korjataan vaurioituneet rakenteet ja vesikatto, kosteusvaurioituneita pinta- ja rakennekerroksia sekä ajanmukaistetaan teknisiä ominaisuuksia.

Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaupungin museon ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä maankäytön ja kaupunkirakentamisen kaupunkitilan- ja maisemasuunnittelun edustajia.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta ja rakennuksesta

Aino Ackté –huvila on valmistunut vuonna 1877.

Arkkitehti Theodor Decker suunnitteli rakennuksen alun perin kesähuvilaksi. Rakennus on kaksikerroksinen ja puurakenteinen uusrenessanssityylinen puuhuvila, jonka runko on toteutettu pystyhirsirakenteisena.

Asemakaava on vuodelta 1998, jossa suojeltu rakennus (sr-1, rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus) sijaitsee Tullisaaren puistoalueella. Rakennusalue on merkitty merkinnällä y-2 (kulttuuritoimintaa palveleva rakennusalue).

Tullisaaren puistoalue on varattu merkinnällä VP/s (kulttuurihistoriallisesti, puutarhataiteellisesti ja maisemakuvallisesti arvokas puisto).

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueelliset ja toiminnalliset perustelut

Helsingin kaakkoisalueen osallistuvan budjetoinnin (v. 2019–20) OmaStadi -äänestyksen tuloksen perusteella Aino Ackté -huvila on alueen asukkaille tärkeä.

Huvila ja alueen puistoympäristö täydentävät kaupunkialueen julkisia palveluja.

Helsingin kaupungin toimitilastrategian tavoitteena on osaltaan myös kaupungin omistamien tyhjiällä olevien tai kolmansille osapuolille vuokrattujen kulttuurihistoriallisten ja suojeltujen rakennusten turvallisuuden, terveellisuuden ja kestävyuden säilyttäminen sekä aktiivinen käyttö sekä säilyminen jälkipolville.

Asemakaavassa huvilarakennus on merkitty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi, arvokkaaksi ja suojeltavaksi rakennukseksi ympäristöineen. Tullisaaren puisto on myös kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus, jossa huvila on tärkeä osa rakennettua alueen kokonaisuutta.

Tekniset perustelut

Kuntotutkimusten ja selvitysten perusteella rakennus on teknisen peruskorjauksen tarpeessa. Paikalliset kosteusvauriot (mikrobivauriot) ja haitta-aineet rakenteissa, tekniset puutteet ja kuluneisuus edellyttävät rakenteiden ja rakennusosien kunnostamista tai uusimista.

Peruskorjauksen lähtötiedoiksi on laadittu seuraavat tutkimukset ja selvitykset:

- kosteus- ja sisäilmatekniset kuntotutkimukset
- rakennetekniset kuntotutkimukset ja korjaustarvelausunto
- viemärikuvaukset ja kartoitukset
- lämpökuvaukset
- energiaselvitykset (lämmitystavan vertailu ja olosuhdesimulointi)
- asbesti- ja haitta-ainetutkimukset
- radonmittaukset
- rakennushistoriaselvitys
- väri- ja materiaaliselvitykset
- poistoilmahormien sisäpuoliset kartoitukset
- alueen lepakkoselvitys

4 Hankkeen toiminnallisuus, laajuus ja laatu

Kiinteistön omistaa Helsingin kaupunki ja tiloja hallinnoi kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelukokonaisuus. Rakennus muodostaa osan kaupungin tarjoamaa julkista palvelukokonaisuutta, jossa tiloja voidaan vuokrata tilojen käyttäjiksi soveltuville asiakkaille.

Toiminnan kuvaus

Aino Ackté-huvila on alun perin suunniteltu kesäkäyttöön. Teknisiltä ominaisuuksiltaan rakennus soveltuu parhaiten alkuperäiseen tarkoitukseensa kesäkausiin (noin 6 kk). Talvikausiin rakennuksen tiloissa pidetään yllä peruslämpöä.

Tilat soveltuvat erityyppisiä pienimuotoisia kokoontumisia ja tapahtumia varten, joissa käyttäjämäärät on pieniä.

Korjausten laajuus

Hankkeessa korjataan kosteus- ja mikrobivaurioituneita rakenteita sekä parannetaan tilojen painovoimaista ilmanvaihtoa ja uusitaan teknisiä järjestelmiä.

Sisätiloissa puretaan ja kunnostetaan ala-, väli- ja yläpohjan vaurioituneet rakenteet ja eristeet suojellen alakattojen ja sisäseinien rakennekerroksia. Kosteusvaurioituneet ulkoseinien kerrokset kunnostetaan alkuperäiseen asuunsa.

Vesikatto uusitaan pellityksineen, julkisivujen osilla korjataan vesivaurioituneet puu- ja kosteosotat ja ulkoalueiden välittömässä läheisyydessä parannetaan katto- ja hulevesien ohjautumista.

Vesi-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmää uusitaan suojeltavaan rakennukseen soveltuvaksi ja nykyistä painovoimaista ilmanvaihtoa parannetaan ilmankiertoa parantamalla.

Rakennuksen sähköjärjestelmät uusitaan.

Laatutaso

Kohteen suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan tavanomaisten rakennusten sekä tilojen käyttöturvallisuuteen ja terveellisyteen kohdistuvia vaatimuksia sekä huomioidaan korjattavilla osilla rakennussuojelun tavoitteet.

Ilmanvaihdon mitoituksessa sovelletaan tilojen painovoimaselle ilmanvaihdolle asetettuja ohjeita ja määräyksiä. Lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan huomioiden kulttuurihistoriallisen suojeltavan kohteen käyttöajat, henkilömäärät ja rakennussuojelun vaatimukset.

Rakennuksen sähköntarpeen osalla huomioidaan kausilämmitys ja teknisten järjestelmien ja käyttäjien tarvitsema sähkömäärät.

Peruskorjauksen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S3
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma ja varaudutaan käyttämään ulkopuolista kosteudenhallinnan valvonnasta vastaavaa henkilöä.

Liite 2 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 3 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennusalue on osoitettu kulttuuritoimintaa palvelevaksi rakennusalueeksi (y-2). Rakennuslain 135§:n 1 momentin nojalla on määrätty, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sallaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.

Puistoalue (VP/s) on kulttuurihistoriallisesti, puutarhataiteellisesti ja maisemakuvallisesti arvokas puisto. Puistoa tulee hoitaa historiallisena maisemapuistona ja mm. peruskorjauksen valmistuttua on huolehdittava työmaan saattaamisesta alkuperäiseen käyttökuntoon.

Tullisaaren puistoalue kuuluu suojeltavien lepakoiden talvehtimis- ja lisääntyisalueisiin. Selvitysten perusteella huvilan yläpohjan tila toimii yhtenä alueen lepakoiden talvehtimis- ja li-

sääntymispaikkana. Luonnonsuojelulain (49 §) mukaisesti huomattavat korjaustyöt edellyttävät poikkeuslupaa, jota haetaan alueellisilta ELY-keskuksilta.

Rakennuksen käyttörajoitteita:

- suurin sallittu samanaikainen käyttäjämäärä on noin 50 hlöä
- osa tiloista ja toinen kerros ovat esteellisiä
- keittiön käytettävyys on rajattua – mahdolliset tarjoilut on tuotava valmiina
- piha- alueita ei voida käyttää yleisötapahtumiin (piha- alueita ei vuokrata eikä lähiympäristössä sallita yleisötapahtumia)
- huolto-, nouto- ja saattoliikenne voi tapahtua vain läheisen huoltorakennuksen piha-alueella (ei huvilan edustalla)
- kiinteistön pienimuotoiset sekajätteet vietään puistoalueen sekajätekeräykseen
- alueen pysäköinti sijoittuu erikseen varatulle yleiselle alueelle
- kiinteistöön ei saa asentaa vuokralaisen toimesta kiinteitä laitteita tai varusteita eikä tuoda irrallisia lisälämmityslaitteita
- tiloissa käytettävät ulkopuolisten varusteiden ja laitteiden tulee olla irrallisia
- pelastustoiminnan on mahdollista kulkea puistoalueelle tarvittaessa
- rakennuksessa ei voi säilyttää laitteita tai varusteita, jotka ovat herkkiä lämpötilojen vaihtelulle (talvikautena ylläpitolämpö)
- rakennuksen julkisivun tai lähiympäristön valistuksen osalla on huomioitava alueen lepakoiden oleskelut (lähiympäristöä ei saa valaista lepakoiden kannalta häiritsevästi)

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hankkeen tarkoituksena on korjata rakennuksen vaurioituneet rakenteet ja mahdollistaa sen turvallinen ja terveellinen käyttö jatkossa. Rakenteista korjataan vain vaurioituneet osat ja korjausta ohjaavat vahvasti rakennuksen ja sen ympäristön suojelulliset näkökohdat.

Hankesuunnittelun yhteydessä on selvitetty aurinkosähkön ja maalämmön lisäämisen mahdollisuutta rakennukseen, mutta niiden takaisinmaksuaika ei täyttänyt kaupungin vaatimusta eikä niiden asentamiselle saatu kaupunginmuseon hyväksyntää.

Energiätehokkuus parantuu hankkeessa siltä osin, kun uusittavien rakenteiden lämmöneristys paranee. Lisäksi ikkunoiden kunnostamien saattaa vähentää hallitsematonta ilmavuotoa.

Jätehuolto

Jätteet kerätään sekajätteenä puistossa sijaitsevaan nykyiseen keräyssäiliöön. Jos tilojen käyttö ja jätteiden kerääntyminen merkittävästi lisääntyy, on jätteiden lajittelumahdollisuuksia tarpeellista selvittää käytön aikana.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Korjaustoimilla mahdollistetaan rakennuksen toiminnallinen käytettävyys. Rakennuksen toiminnallinen käyttöaika rajoittuu kesäkauteen - muina aikoina rakennuksen lämpötilaolosuhteita hallitaan ylläpitolämmöllä siten, että rakennuksen rakennefysikaaliset olosuhteet pysyvät vakaina.

Hankkeen yhteydessä parannetaan sisäilmaolosuhteita uusimalla riskirakenteita (kosteus- ja homevauriot) ja painovoimaisen ilmanvaihdon toimivuutta hallitsemalla tilojen tulo- ja poistoilman liikkumista. Rakennuksessa olevat tulisijat muutetaan sähköllä lämpöä varaaviksi ja luovuttaviksi lämmönlähteiksi.

Rakennussuojelun tavoitteiden johdosta tilojen toiminnalle ja käytölle asetetaan rajoitteita sekä vaatimuksia.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hankkeessa on otettu huomioon Helsingin kaupunkistrategian 2021–25 tavoitteita.

- Taide ja kulttuuri ovat hyvän elämän mahdollistaja

Huvilan peruskorjauksella vahvistetaan kulttuuri- ja tapahtuma-alan toimintamahdollisuuksia Tullisaaren puistoalueella.

- Vastuullinen talous kestävän kasvun perustana

Tehottomassa käytössä olevia tiloja pyritään korjaamaan ympäröivien alueiden asukkaiden tarpeita ja käyttöä varten.

Hankkeen riskit

Rakennuksessa on haitta-aineita, joiden purkutyöt on tehtävä asianmukaisesti. Ulkopuolisen verhouksen ja hirsirungon välisen tuulensuojan vaikutus sisätilojen sisäilmaolosuhteisiin voidaan varmistaa vasta sisätilojen korjaustöiden jälkeen erillisillä mittauksilla. Ed. mainitut riskit muodostava myös hankkeen kannalta kustannuksia korottavan muutosriskin.

Vesikattotöiden toteutuksen yhteydessä on huolehdittava riittävästä sääsuojauksesta.

8 Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 1/2023; RI 108,8; THI 201,4 ovat arvonlisäverottomana 2.5 milj.€ (6 112 €/brm², alv 0 %).

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen rahoitukseen käytetään käyttötalouden määrärahoja. Vuokravaikutus sisältyy markkinaehtoiseen vuokraan.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelut.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 09/2022–03/2023

- päätöksenteko 03/2023–04/2023
- toteutuksen suunnittelu 03/2023–04/2024
- valmistelu ja rakentaminen 06/2023–07/2024

Liite 4 Hankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Korjaustyöt rahoitetaan käyttötalouden ja kunnossapidon budjetista. Hankkeelle on varattu määräraha 2.5 milj.€ (alv 0 %) siten, että hanke toteutettaisiin vuosina 2023–24.

13 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki/kaupunkiympäristön toimiala, jolla on hankkeen toteutusvastuu.