

Tukkutori

Rakennus 1, Sosiaali- ja aputilojen muutokset Työpajankatu 2a, 00580 Helsinki



Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Tukkutori Rakennus 1, Sosiaali- ja aputilojen muutokset				Hankenumero 2821P31061		
Osoite Työpajankatu 2a				Rakennustunnus (RATU) 4481		
Sijainti 091-021-0274-0011				Kiinteistöobjekti 2247		
Käyttäjä/toiminta Tukkutori, vuokralaisina Lihatukkujen yrittäjät ja Teurastamon yrittäjät				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat		
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
		20 290			65 850	
Hankkeen tarpeellisuus Hankkeen toteuttaminen on edellytys tuotannollisen toiminnan (Lihatukkujen jalostustilat) jatkumiselle. Lihatukkujen henkilöstötilojen muutostyö perustuu elintarvikelain 55 §:n mukaisen määräyksen. Lisäksi parannetaan ruokakulttuurivyyhykkeen (Teurastamo) käytettävyyttä. Toiminta perustuu Tukkutorin Teurastamohankkeeseen 2012-2016 ja Tukkutorin yleissuunnitelmaan v. 2018.						
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 8/2019, RI 104,4, THI 190,1)						
		brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus					€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus	1 880	1 300		2 600 000	€	
Yhteensä					€	
Investointikustannusten jakautuminen				1 380	€/ brm ²	
				2 000	€/ htm ²	
					€/ asiakas	
Arvioitu tilakustannus						
		po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (htm ²)						
Nykyinen vuokra (htm ²)						
Tilanhankkeiden käsittelyohjeen mukaan Tukkutori ei maksa vuokraa tiloistaan Rakennetun omaisuuden hallinta-palvelulle. Tukkutori neuvottelee käyttäjien kanssa hankkeen vaikutuksen käyttäjiltä perittäviin tilakustannuksiin.						
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 10/2019 – 1/2020, rakentaminen 2/2020 – 6-8/2020						
Rahoitussuunnitelma Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman alakohdalle 8020203 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.						
Väistötilat Väistötiloja ei tarvita / toiminnot siirtyvät tarvittaessa rakennuksen sisällä. Tukkutori koordinoi.				Väistötilojen kustannusarvio -		
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimiala rakennuttaminen-palvelulla.						
Lisätiedot Hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää: - Lihatukun elintarviketyöntekijöiden henkilöstötilojen muutostyötä. - Yleisö-wc: eiden lisäystä rakennuksen sisällä Teurastamon toiminta-alueella. - Käyttötarkoituserämuutoksia rakennuksen sisällä Teurastamon toiminta-alueella, yleisötilat laajenevat. - Paloaluerajoihin liittyviä muutoksia						

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	3
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	4
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	5
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.....	6
13	Väistöilat.....	6
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	6

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 01 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 02 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus
- Liite 03 Tilaohjelma
- Liite 04 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 05 Viitesuunnitelmat

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 06 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 07 Rakenneavaukset ja haitta-ainekartoitus
- Liite 08 Rakenneviitesuunnitelmat / korjaustoimenpiteet
- Liite 09 Arkkitehtiviitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus
- Liite 10 LVI-viitesuunnitelmat / korjaustoimenpiteet
- Liite 11 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat / korjaustoimenpiteet
- Liite 12 Palotekninen selvitys
- Liite 13 Työturvallisuusriskit
- Liite 14 Kustannusennusteen erittelyosa

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Helsingin tukkutori Rakennus 1
Osoite:	Työpajankatu 2a, 00580 Helsinki
Sijainti:	091-021-0274-0011
Nykyinen laajuus:	20 290 brm ²
Hankenumero:	2821P31061
Kiinteistöobjekti:	2247
Rakennustunnus (RATU):	4481

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on Helsingin Tukkutori, joka vuokraa ulos tiloja ja ulkoaluetta.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää:

- Lihatukun elintarviketyöntekijöiden henkilöstötilojen muutostyötä.
- Yleisö-wc: eiden lisäystä rakennuksen sisällä Teurastamon toiminta-alueella.
- Käyttötarkoituksia rakennuksen sisällä Teurastamon toiminta-alueella.
- Paloaluerajoihin liittyviä muutoksia.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan, rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden rakennetun omaisuuden hallinta-palvelun ja Tukutorin edustajien yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia.

Hanketta koskevat päätökset ja määräykset:

Helsingin kaupungin Palvelut ja luvat palvelukokonaisuuden elintarviketurvallisuusyksikön päällikön antama elintarvikelain 55§ mukainen määräys 4.3.2019. Määräys koskee mm. Lihatukkuhallin henkilöstötilojen ja rakennuksen sisäisen työntekijöiden henkilöliikenteen järjestelyjä.

Teknisen palvelun lautakunta on hyväksynyt v. 2012 Teurastamon tarvesuunnitelman ja vanhojen rakennusten muuttamisen ravintolatoiminnan ja vähittäiskaupan tarpeisiin.

Suunnitelma on esitelty rakennuksen toimijoille.

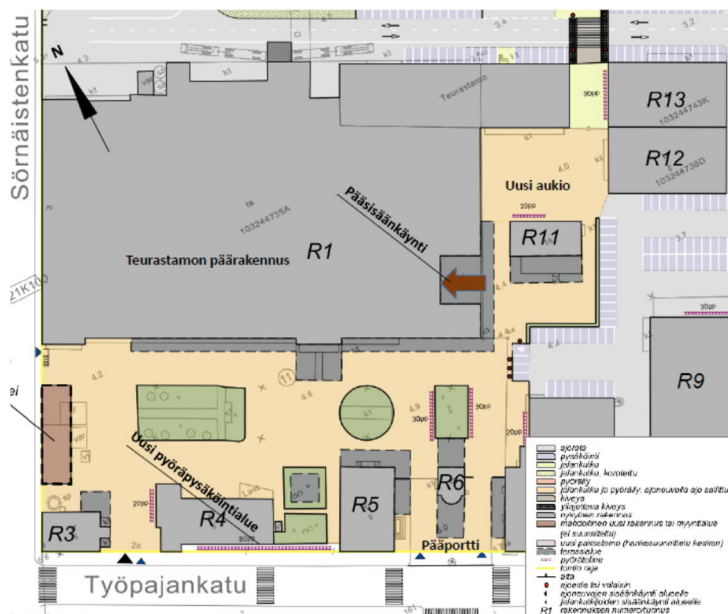
Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Tontilla on voimassa oleva asemakaava nro 11744. Kaava on tullut voimaan 27.2.2007 ja siinä rakennuspaikka on määritetty toimitilarakennusten korttelialueeksi merkinällä KTY. Alun perin teurastamo- ja lihatukku-toimintaa palvelemaan tarkoitettu rakennus on valmistunut vuonna 1933.

Asemakaavassa rakennuksen 1 julkisivut ja vesikatto on suojeltu merkinnällä sr-1. Suojelumerkintä kuuluu: ”Historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- ja lisärakentamistöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikaton historiallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen luonteeseen hyvin soveltuvalla tavalla.”

Vanha teurastamoalue on ehyt kokonaisuus, jonka kulttuurihistoriallinen arvo on suuri. Se ei kuitenkaan enää sovellu samalla tapaa alkuperäiseen toimintaan kuin aikaisemmin. Tämä johtuu pääosin siitä, että yritysten ja elintarvikevalvonnan tarpeet ovat muuttuneet.



Tukkuutorin alue kuuluu Helsingin ruokakulttuuristrategiaan. Muutostyöt ovat alkaneet vuonna 2012 osana World Design Capital 2012 -vuoden hankkeita. Tukkuutorin teurastamohankkeen hankesuunnitelma 2012 – 2016 on linjannut alueen kehittämistä. Tukkuutorin alueen yleissuunnitelma on tehty 2018.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Hanke koskee olevan rakennuksen pysyvään toimintaan liittyviä sisäisiä järjestelyjä, jossa rakennuksen perustoiminnot eivät muutu. Tuotannolliseen toimintaan liittyvä henkilöstötilojen muutostyö on edellytys toiminnan jatkumiselle § 55 perustuvan elintarvikemääräyksen mukaan.

Toiminnalliset perustelut

Nykyisistä henkilöstötiloista ei ole suoraa yhteyttä tuotantotiloihin, jolloin käytännön toiminnassa eri puhtauserät sekoittuvat. Uudet sosiaalitilat toteutetaan ohjeiden mukaan siten, että niistä on välitön yhteys sekä tuotantotiloihin että ulos. Tiloja käyttävien yritysten yhteenlaskettu nykyinen henkilömäärä on n. 40 henkeä. Suunnittelilla olevat toiminnan laajennukset ja työvuorojärjestelyt huomioon ottaen sosiaalitilojen tarpeen on arvioitu olevan n. 75 henkeä, jonka lisäksi sosiaalitiloja tarvitaan kaupungin elintarviketurvallisuusyksikön hygienikkojen käyttöön. Tarvekartoituksen perusteella on uudet tilat mitoitettu 80 hengelle.

Hankkeeseen sisältyvien uusien yleisö-wc-tilojen tarve on käytännön toiminnassa ollut ilmeistä jo kauan. Hanketta varten laaditun tarvekartoituksen mukaan wc-tilojen enimmäistarve olisi 18 uutta wc- tai urinaalipaikkaa. Käsillä olevassa hankkeessa näistä toteutetaan 8 paikkaa yhtenä tilaryhmänä palvelemaan ravintolatiloja food court-tyyppisenä ratkaisuna rakennuksen lounaissivulla sekä laajemminkin alueen yleisötapahtumia.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Muutostyön lähtötiedoiksi on teetetty seuraavat tutkimukset:

- haitta-ainekartoitus
- rakenneavauksia
- (rakennushistoriallinen selvitys on teetetty jo aikaisemmin)

Muutostyöt ovat välttämättömiä rakennuksen käytettävyyden säilyttämiseksi. Rakennuksen paloturvallisuutta parannetaan.

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Lihatukkujen uudet henkilöstötilat palvelevat kiinteistön perinteistä, tuotannollista toimintaa. Tukutorin uudet yleisö-wc:t palvelevat alueen yleisö- ja tapahtumatoimintaa. Hankkeessa muutetaan myös varastotiloja yleisötiloiksi.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 1880 brm², 1300 htm².

Hankkeen osa- alueiden laajuudet ovat:

- lihatukun henkilöstötilat 330 htm²
- yleisö-wc-alue käytävätiloineen 107 htm²
- loput 863 htm² ovat uusi iv-konehuone, yleisötiloiksi muutettavia varastotiloja ja palo- ja pelastusturvallisuutta lisääviä toimepiteitä nykyisissä yleisötiloissa.

Laatutaso

Muutosalueelle rakennetaan uusi ilmanvaihtojärjestelmä tiloihin, jotka ovat olleet tähän saakka varastokäytössä. Periaatteena asiakastiloissa on lisäksi poistumisteiden riittävyyden toteuttaminen ja paloturvallisuuden parantaminen.

Henkilöstötilat ja uudet yleisö-wc:t rakennetaan tilapinnoiltaan ja varusteiltaan valmiiksi.

Uudet asiakastilat tehdään hankkeessa raaka-tilana ts. vuokralainen huolehtii tilapinnoista ja omista installaatioistaan, hankkeessa tuodaan talotekniset asennukset tilaan ja huolehditaan rakenteellisesta käyttöturvallisuudesta (paloalueet, poistumisreitit).

Suunnittelussa otetaan huomioon pitkään elinkaareen liittyvä muunneltavuuden vaatimus. Taloteknisillä asennuksilla ja tilasuunnittelulla pyritään mahdollistamaan huonetilojen myöhempi uudelleenjärjestäminen toiminnan mahdollisesti muuttuessa.

Rakentamisen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma. Varaudutaan käyttämään ulkopuolista kosteudenhallinnan valvonnasta vastaavaa henkilöä.

- Liite 3 Viitesuunnitelmat
Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennuksessa on tuotanto- ja yleisötiloja, toiminnot yhteensovitettuina. Rakentamisen ajan käynnissä oleva toiminta edellyttää työmaalta erityisiä puhtausvaatimuksia ja hyvää työnaikaista suojausta ja alipaineistusta. Teurastamon tapahtumatoiminta on vilkkaimmillaan kevät- kesäkautena, jonka takia erityisesti tulee aikatauluttaa ja yhteensovitaa hankkeen toteutus ja alueen yleisötapahtumat.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Ympäristöohjaus

Hankkeelle on asetettu ympäristötavoitteita liittyen seuraaviin aihealueisiin:

- kiertotalous; mm. materiaalitehokkuus, muuntojoustavuus ja tilatehokkuus
- huolto ja käyttö
- kosteuden ja puhtauden hallinta
- sisäympäristö

Hankkeessa tullaan noudattamaan Helsingin kaupungin talonrakennushankkeen ympäristöasiakirjaa ja sen mukaista työmaan ympäristösuunnitelmaa ja sen seuranta- ja raportointia.

Jätehuolto

Muutosalueen jätehuoltojärjestelyt integroidaan Tukkutorin ja Teurastamon olemassaoleviin järjestelyihin.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Hankkeessa varmistetaan tuotannollisen toiminnan jatkuminen ja parannetaan ruokakulttuurivyyhykkeen käytettävyyttä rakennuksessa.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

- Helsinki on monipuolinen ja kansainvälisesti vetovoimainen kulttuuri-, urheilu- ja tapahtumakaupunki.
- Kiinnostava kaupunkitila luo edellytykset kohtaamisille ja hyvinvoinnille. Arkkitehtuuri on mielenkiintoista, moninaista ja korkeatasoista, ja rakentamisen korkea laatu luo kaupungille vahvan identiteetin ja imagon.
- Helsinki tukee yritysekosysteemejä ja -klustereita tarjoamalla monipuolisia sijaintimahdollisuuksia hyvin saavutettavilla alueilla.

Hankkeen riskit

- Muutosalueen sijainti syvärunkoisen rakennuksen yleisötapahtumapuolella vaikeuttaa työmaaajärjestelyjä. Työmaan materiaalikuljetusten turvallisuuteen sekä työstä aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen kiinnitetään erityistä huomiota.

- Purkutyöt on tehtävä asianmukaisesti. Rakennus on 30-luvulta.
- Vesikattotöiden toteutuksen yhteydessä huolehditaan riittävästä sääsuojauksesta.
- Rakennuksen ja sen ympäröivän piha-alueen turvallinen käyttö varmistetaan rakennustyömaan suunnittelussa ja aikataulutuksessa.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset elokuun 2019 kustannustasossa ovat arvonlisäverottomana yhteensä 2 600 000 € (1380 €/brm²). Ajankohdan indeksit ovat: RI = 104,4 ja THI = 190,1.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Tukutori ei maksa vuokraa tiloistaan Rakennetun omaisuuden hallinta-palvelulle. Hankkeen kustannuksiin ei sovelleta tilahankeohjetta. Tukutori neuvottelee itse käyttäjien kanssa kustannusvaikutuksen.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Tukutori hoitaa kohteen ylläpidon.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 5/2019 - 9/2019
- toteutussuunnittelu 11/2019 - 1/2020
- rakentaminen 2/2020 - 6-9/2020

12 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman alakohdalle 8020203 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

13 Väistötilat

Rakennetun omaisuuden hallinta-palvelu ei järjestä väistötiloja työmaa-alueella oleville toimintoille. Tukutori sopii mahdolliset väistöjärjestelyt omien asiakkaitensa kanssa.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan rakennuttamispalvelu.

Rakentamisen toimenpidealueet käydään läpi Tukutorin sekä Teurastamon ja Tukutorin vuokralaisten kanssa ennen työmaan alkua.