

## Uusix-verstas ja Muusix-ruokala Kyläsaarenkatu 8, 00550 Helsinki





## Yhteenveto

<b>Hankkeen nimi</b> Uusix verstaan ja Muusix-ruokalan toiminnalliset muutokset				<b>Hankenumbero</b> 2821P51393	
<b>Osoite</b> Kyläsaarenkatu 8, 00550 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 4640	
<b>Sijainti</b> Hermannin				<b>Kohdenumbero</b> 1668	
<b>Käyttäjä/toiminta</b> SOTE				<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>
			3760		
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Ks. Liite 1.					
<b>Hankkeen laajuus ja kustannusarvio (Kust.taso 1/2014 RI xxx,x; THI xxx,x)</b>					
		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus					€
Toiminnalliset muutokset.			475		534 000 €
Yhteensä					€
Investointikustannusten jakautuminen				€ / 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
Lisävuokra (475 htm <sup>2</sup> )	10,86	0	10,86	5 158,5	61 902
Nykyinen vuokra ( htm <sup>2</sup> )					
Toiminnan käynnistämiskustannukset					
<b>Hankkeen aikataulu</b> 1/2021 – 12/2021					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista					
<b>Väistötilat</b> Ei tarvita				Väistötilojen kustannusarvio	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b>					

**Lisätiedot**

Vuokralaskelman perustelu:

- toiminnallinen muutos -> lisävuokra sopimukselle 211023532
- wc-kontin sisäänvuokrausta ei ole huomioitu -> SOTE kustantaa

Huom:

"Jos vuokrasopimus päättyy ennen lisävuokran maksuajan (10 v.), vuokralainen sitoutuu maksamaan Kaupunkiympäristön toimialalle muutostyön jäljellä olevan pääoman vuokrasopimuksen päättyttyä



## 1 Hankkeen perustiedot

1668 Uusix-verstas ja Muusix-ruokala  
Kiinteistötunnus 91-21-676-3  
Pysyvä rak.tunnus 4640  
Kohteen omistaja: Helsingin kaupunki / Rakennukset ja yleiset alueet / Tilapalvelut  
Rakennuksessa toimii Uusix-verstaita

## 2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennus on vuonna 1975 valmistunut arkkitehti K.R.Lindgrenin suunnittelema entinen jätteenpolttolaitos, jossa toimii kierrätyskeskus ja Uusix-verstaita.  
Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavassa.  
Asemakaavatunnus: 21676 TYK 7

## 3 Hankkeen tarpeellisuus

**Rakennusosienkierrätyksen myyntihalli** on talvisin kylmää tilaa ja hallitila on puolet vuodesta työtoimintaan sopimatonta kylmyyden vuoksi.

Hallin on korkeudeltaan koko talon korkuinen (6 kerrosta), minkä vuoksi talvisin halli on liian kylmä työskentelytilaksi, eikä sen lämmittäminen ole kustannustehokasta, eikä sovi kaupungin strategiaan. Jotta rakennusosien kierrätystoimintaa voidaan kehittää tukemaan työtoimintaa, on hallin lämpötila saatava talvisin edes kohtuulliseksi väliaikaiseen työskentelyyn.

Toteutus: Rakennetaan eristetty välikatto, jolloin lämmitettävän tilan tilavuus pienenee ja lämmittäminen on kustannustehokkaampaa.

**Metalli- ja fillari verstaiden** ulko-ovet ovat vanhoja rullaovia, joissa on korkeat kynnykset ja eristämätön rakenne, josta huokuu talvisin kylmää ilmaa tiloihin. Ovista on ollut myös murtomiesten helppo mennä sisään. Molemmat ovet korvataan tukevilla metalliovilla, joissa on vasikkaovi. Nykyiset kynnykset ovat toiminnan kannalta liian korkeat (työturvallisuusriski ja materiaalin kuljetus hankalaa), ja lämpö karkaa talvella, jolloin pakkaskaudella tilat ovat toimintaan liian kylmät.

Uusitaan ulko-oviseinät ja –ovet paremmin toimiviksi ja energiatehokkaammiksi.

**Muusix-ruokala** tarjoaa ruoka- ja kahvilapalveluja Uusix-verstaisten asiakkaille ja työntekijöille (n.350 henkilöä) ja tulevaisuudessa mahdollisesti myös ulkopuolisille. Ruokalassa työskentelee 1 työsuhteinen työntekijä ja maksimissaan 6 kuntouttavassa työtoiminnassa. Muusix-ruokalaan tarvitaan WC asiakkaille ja henkilökunnalle. Tällä hetkellä talon henkilöstö käy päärakennuksen eri osastojen WC tiloissa (eri rakennus). Hygieniaohjeet edellyttävät kahvilatyöntekijöille omaa wc-tilaa. Työturvallisuus parantuu, kun henkilöstön ei tarvitse lähteä wc-tiloihin talvisin ulkokautta; myös työ- ja asiakasviihtyisyys paranevat.

Määräaikaisella rakennusluvalla toimiva työllisyyspalveluiden ruokala tarvitsee uuden uuden rakennusluvan uudeksi määräajaksi. Nykyinen rakennuslupa 21-3152-17-A oli voimassa 28.2.2021 asti ja edellinen poikkeama oli myönnetty määräaikaisena 28.2.2021 saakka. Toimivan ruokalan palveluita parantamaan tarvitaan nyt lisäyksenä wc-tilat, jotka tullaan toteuttamaan erillisenä vuokrakonttina rakennuksen läheisyyteen piha-alueella. Varsinaiseen ruokalapaviljonkiin ei tule muutoksia.

Muutokset ovat työturvallisuuslain vaatimia.

#### **4 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset**

Muutokset parantavat turvallisuuden ja hygienisyyden vaaditulle tasolle.  
Lisäksi tilojen energiatehokkuus paranee

#### **5 Hankkeen ympäristötavoitteet**

Purettavat rakenteet kierrätetään mahdollisuuksien mukaan.

#### **6 Rakentamiskustannukset**

Rakentamiskustannukset ovat 534 000 euroa.  
Kustannusarvio perustuu ennakkotarjouksiin.

#### **7 Tilakustannus käyttäjälle**

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Ylläpito-palvelut.

Vuokralaskelman perustelu:

- toiminnallinen muutos -> lisävuokra
- wc-kontin lisävuokrausta ei ole huomioitu -> SOTE kustantaa

Huom:

”Jos vuokrasopimus päättyy ennen lisävuokran maksuajan (10 v.) päättymistä, vuokralainen sitoutuu maksamaan Kaupunkiympäristön toimialalle muutostyön jäljellä olevan pääoman vuokrasopimuksen päättymispäivänä.”

#### **8 Rakentamisen aikataulu**

Kerrotaan alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu. Kuvataan mahdollinen vaiheittain toteuttaminen.

- rakentaminen 2021 aikana

#### **9 Rahoitussuunnitelma**

Kaupunkiympäristön toimialan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 8/2019 (RI 104,4: THI 190,1) ovat arvonlisäverottomana yhteensä 534 000,- euroa.

## 10 Väistöilat

Väistöilat tarvetta ei ole.

## 11 Toteutus- ja hallintamuoto

Vastuuhenkilöt:

- Uusix-verstas: Timo Nevalainen
- Muusix-ruokala: Ari Hulkkonen

Liitteet: Toiminnallinen tarvekuvaus