

KO C-HALLIN VESIKATON KORJAUS

Projektiluokka	C
Projektin yksikkö	Infra- ja kalustoyksikkö.Infrapalvelu
Omaisuusluokka	Varikot ja valvomotilat
Projektin omistaja	Ikonen Jouni
Projektipäällikkö	Nieminen Petteri
Projektin kuvaus	<p>Hanke on käynnistettävä mahdollisimman nopeasti, koska katon kunto heikkenee nopeasti. Aikaisemmin suunniteltu, laajempi peruskorjaus on keskeytetty aikaisemmin, koska on ajateltu, että kiinteistön käyttötarve pienenee ja nykyiset varikkohankkeet etenevät aikataulullisesti nopeammin. Hankkeet eivät ole kuitenkaan suunnitellussa aikataulussa.</p> <p>Katto muodostaa mahdollisesti nykyisin talven lumikuormien kanssa turvallisuusriskin, jota on seurattava. Katossa on myös ilmennyt uusia vuotokohtia, jotka tulee korjata, koska ne vaikuttavat kiinteistön julkisivun kunnan heikkenemiseen.</p> <p>Koskelan varikon alueella on käynnissä asemakaavoitus ja Helsingin maanalainen yleiskaava, Tämän johdosta alueella on rakennuskielto. Lisäksi Helsingin kaupunginmuseo on antanut lausunnon, että varikkoalueelta suojeltaisiin C- ja D-rakennukset (asuintalo).</p> <p>D-rakennuksen korjauksien aiheuttamasta kulujen jakamisesta on tarkoitus keskustella KYMP:in ja HKL:n kesken ja samalla pitää käsitellä myös C-talo, joka on osa samaa rakennuskokonaisuutta kokonaisuutta kaupunkikuvan ja –historian kannalta. Nämä neuvottelut on tarkoitus käynnistää mahdollisimman nopeasti.</p> <p>C-rakennuksesta on vuokrattu tiloja, joista vuositasolla tulot ovat tällä hetkellä n. 550 000 e/v. Vuodenvaihteessa yksi vuokralainen (Transdev) on poistumassa, mutta tiloista on kiinnostunut useampi taho, jotka sopimuksen syntyessä korvaavat poistuvan vuokralaisen menetyksen. Tällä hetkellä mahdollisten uusien vuokralaisten sopimuskauden pituutta ei voida varmistaa, koska Koskelan varikko tullaan mahdollisesti käyttämään Ruskeasuon varikon väistötilana siinä vaiheessa, kun Ruskeasuon varikon rakentaminen aloitetaan.</p> <p>Korjauksen kohteena olevassa rakennuksessa on myös HKL:n omaa toimintaa (toimistotilat) yläpihan tasolla sekä huolto-/kunnossapitotoiminta erityisesti alapihan tasolla sijaitsevilla rakennuksen tiloissa. Toiminta tiloissa tulee jatkumaan niin kauan, kunnes toiminnalle on löytynyt/rakennettu korvaavat tilat. Alustavasti Ruskeasuon varikko valmistuu vuonna 2022, jolloin uudet tilat löytyvät mahdollisesti sieltä.</p> <p>Kustannusarvioksi on arvioitu 800 000 euroa, joka perustuu aikaisempien kohteiden kustannuksiin (Töölön varikko), tarkastusraporttiin (Koskelan varikko, C-rakennus ja asiantuntija-arvion kustannusarvioon. Tarkastusraportti on lisätty projektisivustolle.</p>

Osoite

 Toinen linja 7 A
00530 HELSINKI

Adress

 Andra linjen 7 A
00530 HELSINGFORS

Puhelin

Vaihe 09 310 1071

Telefon

Växel 09 310 1071

Telefax

Telefax 09 310 34978

12.3.2020

7105222

Projektin tavoitteet	<p>Koskelan C-hallin kaarikatto on edellisen kerran peruskorjattu 80-luvulla. Nyt aloitettavassa hankkeessa vesikate päällystetään kumibitumilla, joka ruiskutetaan vanhan katteen päälle. Vesikatteen elinkaarta jatketaan toimenpiteen avulla.</p> <p>Kumibitumipäällyste on tällä hetkellä taloudellisesti paras vaihtoehto elinkaaren jatkamiseksi. Kyseisellä toimenpiteellä elinkaarta voidaan jatkaa arviolta minimissään 7 vuotta. Samaa ratkaisua on käytetty Töölön varikon yhteydessä.</p> <p>Toimenpiteen avulla katon täydellisen peruskorjauksen uusiminen voidaan siirtää eteenpäin kunnes kiinteistölle tehtävät toimenpiteet on suunniteltu tarkemmin.</p>										
Kustannus-hyötyarvio	<p>Katon täydellisen peruskorjauksen kuluksi on arvioitu n. 4 miljoonaa euroa. Kumibitumilla toteutetun ratkaisun kustannukset on arvioitu 800.000 euroksi.</p>										
Projektin rajaukset	<p>Rajataan korjaustyöt C-osaan.</p>										
Projektin rahoitusmalli	<p>Infrakorvaus, Kaupungin tuki</p>										
Rahoitussuunnitelma	<p>Vuodelle 2020 HKL:n tulosbudjetissa on varattu hankkeelle 800 000 euroa. Vuoden 2020 aikana hankkeen kustannukset tulevat olemaan varatun summan verran. Hanke rahoitetaan lainarahoituksella.</p>										
Vaikutukset käyttötalouteen	<p>Hankkeen vaikutukset käyttötalouteen 15 vuoden aikana ovat:</p> <table border="0"> <tr> <td>Tulojen lisäys ja kustannussäästöt</td> <td style="text-align: right;">304 000</td> </tr> <tr> <td>Lisäkustannukset</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Käyttötalousvaikutus ilman poistoja</td> <td style="text-align: right;">304 000 eur</td> </tr> <tr> <td>Poistot</td> <td style="text-align: right;">800 000 eur</td> </tr> <tr> <td>Yhteensä:</td> <td style="text-align: right;">-496 000 eur</td> </tr> </table> <p>Käyttötalousvaikutus keskimäärin -33 067 eur /vuosi</p> <p>Tarkempi laskelma tallennettu Reilan hankesuunnitelmakansioon.</p>	Tulojen lisäys ja kustannussäästöt	304 000	Lisäkustannukset	0	Käyttötalousvaikutus ilman poistoja	304 000 eur	Poistot	800 000 eur	Yhteensä:	-496 000 eur
Tulojen lisäys ja kustannussäästöt	304 000										
Lisäkustannukset	0										
Käyttötalousvaikutus ilman poistoja	304 000 eur										
Poistot	800 000 eur										
Yhteensä:	-496 000 eur										
Vaikutukset metro- tai raitioliikenteeseen	<p>Ei vaikutuksia</p>										
Ympäristövaikutukset	<p>C-osan katon haitta-ainenäytteistä ei löytynyt asbestia eikä PAH-yhdisteitä, joiden pitoisuuksien raja-arvot olisivat ylittyneet.</p>										
Projektin riskikartoitus	<p>Tekemättä</p>										
Hankesuunnitelman enimmäishinta	<p>800 000 €</p>										

Osoite

 Toinen linja 7 A
00530 HELSINKI

Adress

 Andra linjen 7 A
00530 HELSINGFORS

Puhelin

Vaihe 09 310 1071

Telefon

Växel 09 310 1071

Telefax

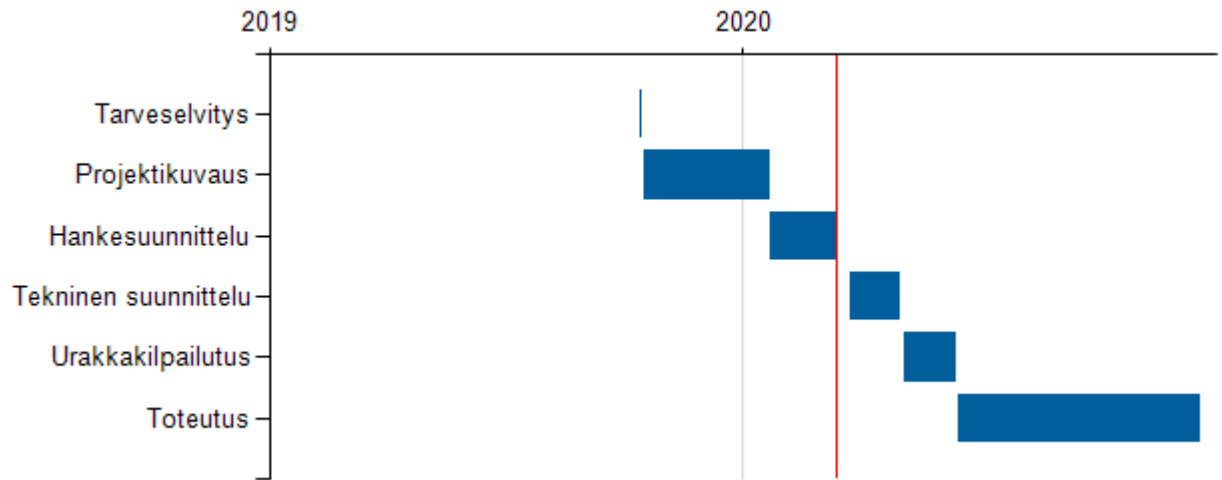
Telefax 09 310 34978

12.3.2020

7105222

	€ (alv 0%)
	2020
- Rakennuttajan kustannukset	64 124
- Rakennustekniset työt	735 876
Yhteensä	800 000

Aikataulu


Osoite

 Toinen linja 7 A
 00530 HELSINKI

Adress

 Andra linjen 7 A
 00530 HELSINGFORS

Puhelin

Vaihe 09 310 1071

Telefon

Växel 09 310 1071

Telefax

Telefax 09 310 34978