

Kaivohuone

Iso Puistotie 1, 00100 Helsinki



Sijainti





Yhteenveto

Hankkeen nimi Kaivuhuone, vesikaton uusiminen				Hankenumbero 2821P61216				
Osoite Iso Puistotie 1, 00100 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 1799				
Sijainti Kaupunginosa 09 Kaivopuisto				Kiinteistöobjekti 1612				
Käyttäjä/toiminta Ravintolatoiminta								
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot				brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
					1881			
Hankkeen tarpeellisuus Vesikattoon tullut useita vuotokohtia, joita paikattu. Peltikate on pinnoitteen alla ruostunut ja pelti on vanhaa ja kovettunutta eikä kestä enää luotettavasti korjaustöitä.								
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 8/2021 RI 112,1; THI 188,9)								
				m ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus							€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus				1240			1 120 000 €	
Yhteensä							€	
Investointikustannusten jakautuminen								€ / brm ²
								903 € / htm ²
								€ / asiakas
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle Kohteen vuokra määräytyy markkinoilla								
Tuleva vuokra (htm ²)								
Nykyinen vuokra (htm ²)								
Toiminnan käynnistämiskustannukset: 0€								
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 3/2021 – 6/2021, rakentamisen valmistelu 6/2021 – 9/2021, rakentaminen 11/2021 – 5/2022								
Rahoitussuunnitelma Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.								
Väistötilat Ei tarvita				Väistötilojen kustannusarvio 0€				
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.								
Lisätiedot								



Hankesuunnitelma
9.11.2021

Kaivuhuone
Iso Puistotie 1
00100 Helsinki

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	Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet	3
7	Vaikutusten ja riskien arviointi	3
8	Rakentamiskustannukset	4
9	Tilakustannus käyttäjälle	4
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	4
11	Hankkeen aikataulu	4
12	Rahoitussuunnitelma	4
13	Väistöilat	4
14	Toteutus- ja hallintamuoto	4

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi: Kaivuhuone, vesikaton uusiminen
Osoite: Iso Puistotie 1, 00100 Helsinki
Sijainti: Kaupunginosa 9, Kaivopuisto
Hankenumero: 2821P/61216
Rakennustunnus (RATU): 2468 <http://paikkatietovipunen:10058/>

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Rakennuksessa toimii ravintola.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksen vesikaton uusimista.

Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon edustajia.

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennus on valmistunut vuonna 1838 arkkitehti C.L.Engelin suunnittelemana.

Rakennukseen on tehty useita muutoksia ja laajennuksia jo 1860-luvulta lähtien.

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1998 (tunnus 10440). Rakennus on kaavassa suojeltu sr-merkinnällä.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Vesikaton uusimisen lähtötiedoiksi on teetetty vesikaton kuntotarkastus vuonna 2017.

Kuntotarkastuksen perusteella vesikatto on uusimisen tarpeessa. Vuotoja on ollut useita ja kattopelti on vanhaa ja kovettunutta eikä enää kestä luotettavasti korjaustöitä. Vesikaton pinnoite on lohkeillut voimakkaasti ja pelti on pinnoitteen alla ruostunutta. Vesikaton turvavarusteet eivät ole ajan tasalla, eikä kaikille huoltoon vaativille vesikaton asennuksille ole turvallista kulkureittiä. Vuodot ovat aiheuttaneet myös vaurioita koristerappaukseen. Kuntotarkastusraportin yhteenvedon mukaan vesikate olisi uusittava välittömästi.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Rakennuksessa toimii ravintola.

Hankkeen laajuus

Korjaus käsittää vesikaton uusimisen ja pahimmat julkisivun koristerappausvauriot räystäällä (2 kpl). Vesikaton uusimisen laajuus on n. 1240 m².

Rakennuksen laajuus ei muutu korjaustöiden yhteydessä.

Laatutaso

Uudet rakenteet ja materiaalit ovat kulutusta kestäviä ja huollettavia. Materiaalien valinnassa on huomioitu suojeltu historiallinen rakennus.

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

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusta koskee merkintä sr, eli rakennus on suojeltu. Suunnittelussa otetaan huomioon rakennussuojelu ja suunnitelmat on esitelty kaupunginmuseolle.

Rakennuksessa toimii ravintola. Koko rakentamisen ajan käynnissä oleva toiminta edellyttää työmaalta erityisiä puhtausvaatimuksia ja hyvää työnaikaista suojausta. Lisäksi huomioidaan ilmanvaihdon toimivuus myös korjaustöiden aikana: ilmanvaihtokanavat ulotetaan sääsuojan ulkopuolelle.

6 Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet

6.1. Elinkaaritavoitteet

Elinkaaritavoitteiden asettamisessa on käytetty Helsingin kaupungin palvelurakennusten elinkaaritavoitteita.

6.2. Energiatavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana ovat määräystasoa parempi energiatehokkuus ja sisäisten hukkaenergiavirtojen tehokas hyödyntäminen.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Vesikaton uusiminen varmistaa historiallisen rakennuksen säilymisen ja sekä mahdollistaa toiminnan jatkumisen rakennuksessa.

Hankkeen riskit

- Vesikattotöiden toteutuksen yhteydessä on huolehdittava riittävästä sääsuojauksesta.
- Rakennuksen turvallinen käyttö hankkeen vaiheistuksen aikana

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 8/2021 RI = 112,1; THI = 188,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 1 120 000 € (903 €/m²).

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeella ei ole vuokravaikutusta

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Hankkeella ei ole vaikutusta käyttötalouteen.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 1/2021 - 3/2021
- toteutussuunnittelu 3/2021 - 6/2021
- rakentamisen valmistelu 6/2021 - 9/2021
- rakentaminen 11/2021 - 5/2022

12 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

13 Väistötilat

Hanke ei vaadi väistötiloja

14 Toteutus- ja hallintamuoto



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