

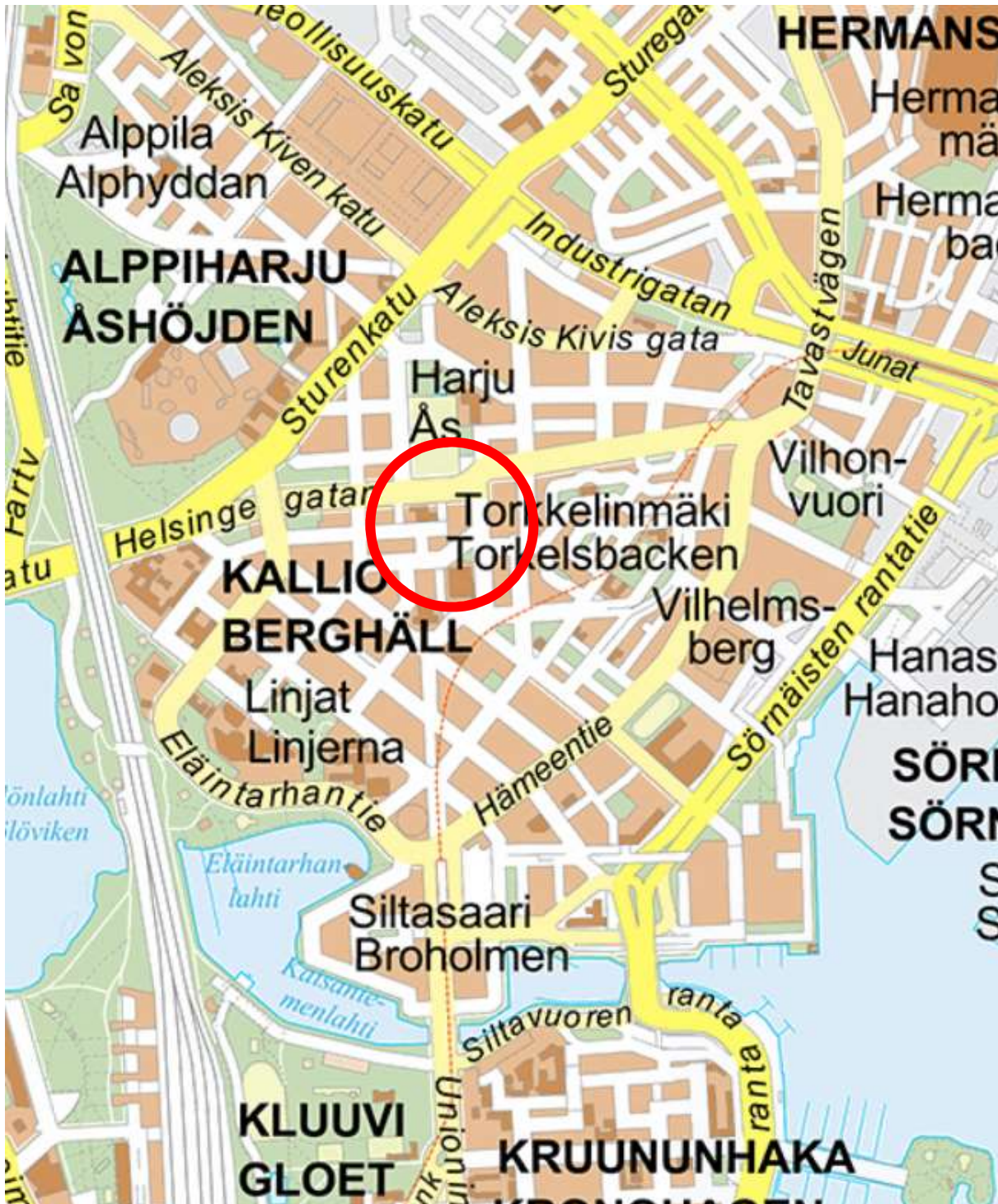
Helsinginkatu 24 00530 Helsinki



Vesikaton uusiminen

Hankenro 2821Z60001

Sijainti





Yhteenvedo

Hankkeen nimi Helsinginkatu 24, vesikaton uusiminen				Hankenumero 2821Z60001	
Osoite Helsinginkatu 24, 00530 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 2287	
Sijainti 11 Kallio, kortteli 326, tontti 24				Kohdenumero 1561	
Käyttjä/toiminta Toimistorakennus. Päävuokralainen Työterveys Helsinki (5038 htm ²). Muita ulkopuolisia vuokralaisia rakennuksen 1. kerroksessa.				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat	
Rakennuksen laajuustiedot	brm ²	htm ²			
	8621	5804			
Hankkeen tarpeellisuus Kohteen aikaisempien vesikaton korjausten ja pellityksen uusimisen yhteydessä ei kantavien rakenteiden lahovaurioita, eikä ruoteita ole uusittu. Aluskatetta ei ole asennettu. Ullakon puutteellisesta lämmöneristyksestä ja tuuletuksesta johtuen katolle kertynyt lumi sulaa paikoittain ja aiheuttaa vesivuotoja, josta vesi imeytyy ylimmän, kuudennen kerroksen kattorakenteisiin aiheuttaen näin myös mikrobivaurioita.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 8/2021 RI 112,1 THI 188,9)	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus				€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus	8621	5804		1 370 000 €	
Yhteensä				€	
Investointikustannusten jakautuminen				159 € / brm ²	
				236 € / htm ²	
				€ / asiakas	
Tilakustannus käyttäjälle (Työterveys Helsinki)	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra					
Nykyinen vuokra					
Korjauksilla ei ole vaikutusta pääomavuokraan vaan kyseiset korjaukset vaikuttavat ainoastaan ylläpitovuokraan.					
Hankkeen aikataulu Toteutussuunnittelu 8/2020 – 12/2020. Rakentamisen valmistelu 2/2022. Rakentaminen 3/2022-12/2022.					
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu 1 370 000,00 € vuodelle 2022.					
Väistötilat Käyttäjän ilmoituksen mukaan korjaustyöt eivät edellytä ulkopuolista väistötilaa.				Väistötilojen kustannus -	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
Lisätiedot					

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

Liite 2 Viitesuunnitelma

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

Liite 3 Rakennustekniset tavoitteet, rakennustapaselostus

Liite 4 Rakennetyypit

Liite 5 LVI-tekniset tavoitteet, LVI-selostus

Liite 6 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet, sähköselostus

Liite 7 Työturvallisuuteen vaikuttavat kohteen erityispiirteet

Liite 8 Kosteudenhallinnan riskikartta

Liite 9 Ilmanvaihdon ja automaatiojärjestelmän nykytilaselvitys

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Helsinginkatu 24, vesikaton uusiminen
Osoite:	Helsinginkatu 24, 00530 Helsinki
Sijainti:	11 Kallio, kortteli 326, tontti 24
Laajuus:	8621 brm ²
Hankenumero:	2821Z60001

Tämä hankesuunnitelma käsittää Helsinginkatu 24:n vesikaton uusimisen. Rakennuksen päävuokralainen on Työterveys Helsinki.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan tilaomaisuusyksikön, hankeyksikön ja isännöintiin yhteistyönä. Työterveys Helsinki toimii keskushallinnon alaisena liikelaitoksena.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Helsinginkatu 24:ssä sijaitsevan toimistorakennus on valmistunut vuonna 1941. Rakennus on alun perin rakennettu Helsingin kaupungin keskuskeittolaksi ja työtupatiloiksi.

Tontilla on voimassa asemakaava numero 9499, joka on tullut lainvoimaiseksi 1989.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Vesikatosta puuttuu aluskate ja kantavissa rakenteissa sekä ruoteissa on lahovaurioita. Ullakon puutteellisesta lämmöneristyksestä ja tuuletuksesta johtuen katolle kertynyt lumi sulaa paikoittain ja aiheuttaa vesivuotoja ullakolle, josta vesi imeytyy ylimmän, kuudennen kerroksen kattorakenteisiin aiheuttaen näin myös mikrobivaurioita.

Vesikatto ja yläpohja

Vesikaton tuuletusta on osittain parannettu syksyllä 2018. Myös vesikaton läpivientejä on korjattu sekä varustettu vesikatto tarvittavilla kulkusilloilla ja tikkailla.

Em. toimenpiteistä huolimatta vesikatto on viimeksi kuluneen vuoden aikana vuotanut useista kohdista, minkä lisäksi puutteellinen lämmöneristys ja tuuletus ovat aiheuttaneet lisää vaurioita rakenteisiin. Vesikaton ja yläpohjarakenteiden kokonaisvaltainen korjaus on ainoa tapa varmistaa rakennuksen pysyminen käyttökunnossa.

Nyt esitetyssä korjaustyössä vanha kate ruodelaudoituksineen puretaan ja toteutetaan uusi tuulettuvalla aluskatteella varustettu konesaumattu ja maalattu peltikate. Ullakkotilan reuna-alueilla on runsaasti eristettyjä ilmanvaihtokanavia, joiden takia yläpohjarakenteen lämmöneristäminen onnistuu kattavasti vain vesikattorakennetta purkamalla ja työ on luontevaa tehdä vesikaton uusimisen yhteydessä.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Rakennuksen 2.-6. kerroksessa on vuokralaisena Työterveys Helsinki. Työterveys Helsinki toimii kaupunginhallituksen alaisena liikelaitoksena. Työterveys Helsinki vastaa Helsingin kaupungin työterveyspalveluista. Työterveys Helsingillä on talossa mm. oma laboratorio ja röntgen.

Ensimmäisessä kerroksessa on kaksi ulosvuokrattua liiketilaa sekä Työterveys Helsingille vuokrattuja tiloja.

Kellarissa sijaitsee tekniset tilat, sekä väestönsuoja. Tiloissa ei oleilla, eikä siellä ole vuokratu-
tuja tiloja.

Hankkeen laajuus

Koko kiinteistön laajuus on 8621 brm² jolle korjauskustannukset kohdistuvat. Nyt käsiteltävän korjausalueen laajuus on koko 6-kerroksisen rakennuksen vesikatto ja ullakko, Ullakon pinta-ala on 1040 brm² ja kattokaltevuudet ja pystynostot pelleille mukaan lukien peltikatteen pinta-ala on 1590 m². Ullakon tilavuus on 3080 brm³

Urakkaan ei kuulu sisäpihan matalien pihasiipien vesikatot, joista laboratoriosiiven vesikatto on uusittu kauttaaltaan 2014. Naapurikiinteistöön rajautuva 3-kerroksisen siiven katto on korjattu 2000 luvun alussa, eikä siinä ole havaittu ongelmia.

Laatutaso

Tavoitteena on ullakon ja vesikaton laadun saattaminen hyvälle ja toimivalle tasolle.

Liite 2

Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennus on käyttötarkoitukseltaan toimistorakennus. Työterveysaseman vastaanottotoiminta asettaa erityisvaatimuksia työsuorituksen logistiikan ja puhtauden osalta.

6 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Korjaustöiden lykkääminen vaikuttaisi negatiivisesti kiinteistön toimivuuteen ja sen elinkaareen. Se saattaisi myös vaarantaa kiinteistössä toimivien terveyden. Korjaustoimenpiteiden tavoitteena on reagoida käyttäjiltä tulleisiin sisäilmaepäilyihin ja mahdollistaa tilojen täysipainoinen ja suunnitellun mukainen käyttö.

Eniten toimintaa haittaava työalue on kiinteistön sisäpihalla, jonka kautta hoidetaan kiinteistön jätehuolto.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin vastuullisen taloudenpidon tavoitteita.

Hankkeen riskit

Korjaustyössä on varauduttava siihen, että korjattavat rakenteet ja asennusten sijoittelu poikkeavat oletetusta. Työmaa toiminnan keskellä on myös riski. Urakoitsija hyväksyttää käyttäjällä tarkemmat suunnitelmat työmaan järjestelyistä ja vaiheistuksesta.

7 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 8/2021 RI 112,1 THI 188,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 1 370 000 € (159 €/brm²).

8 Tilakustannus käyttäjälle

Korjauksilla ei ole vaikutusta pääomavuokraan vaan kyseiset korjaukset vaikuttavat ainoastaan ylläpitovuokraan.

9 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan tilapalvelu.

10 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- toteutussuunnittelu 8/2020-12/2020
- rakentamisen valmistelu 2/2022
- rakentaminen 3/2022-12/2022

11 Rahoitussuunnitelma

Vuoden 2022 alusta sisäisen vuokramalliuudistuksen ensimmäisessä vaiheessa otettiin käyttöön muutokset ylläpitovuokriin. Peruskorjauksia ja kunnossapidollisia korjauksia ei toteuteta investointimäärärahoilla, vaan ne on siirretty osaksi käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjettia. Tämän seurauksena näillä korjauksilla ei ole vaikutusta pääomavuokraan vaan kyseiset korjaukset vaikuttavat ainoastaan ylläpitovuokraan.

Hanke vaikuttaa kiinteistötyyppikohtaiseen ylläpitovuokraan vuoden 2024 alusta lukien.

12 Väistöilat

Työterveysasema toimi tiloissa korjaustyön aikana. Käyttäjän ilmoituksen mukaan korjaustyöt eivät edellytä ulkopuolista väistöilaa.

13 Toteutus- ja hallintamuoto

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

14 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää Helsinginkatu 24:n vesikaton uusimista siten, että rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 1 370 000,00 euroa elokuun 2021 kustannustasossa kohdistuen 8 621 brm²:lle.