

# Työväenasuntomuseo tekninen peruskorjaus

## Kirstinkuja 4, 00530 Helsinki



## Sijainti



## Yhteenveto

|   |                                     |                                     |                                  |                                  |                                      |                                    |              |             |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------|-------------|
| <b>Hankkeen nimi</b><br>Työväenasuntomuseo tekninen peruskorjaus  |                                     |                                     |                                  |                                  | <b>Hankenumero</b><br>2821P41266     |                                    |              |             |
| <b>Osoite</b><br>Kirstinkuja 4, 00530 Helsinki  |                                     |                                     |                                  |                                  | <b>Rakennustunnus (RATU)</b><br>2598 |                                    |              |             |
| <b>Sijainti</b><br>Alppiharju   |                                     |                                     |                                  |                                  | <b>Kohteen tunniste</b><br>1644      |                                    |              |             |
| <b>Toimiala/palvelukokonaisuus</b><br>Kulttuuri ja vapaa-aika   |                                     |                                     |                                  |                                  | <b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b>  |                                    |              |             |
| <b>Rakennuksen nykyiset laajuustiedot</b>   | brm <sup>2</sup>                    | htm <sup>2</sup>                    | hym <sup>2</sup>                 | m <sup>3</sup>                   |                                      |                                    |              |             |
| Vuonna 2023 tehdyn inventoinnin mukaan  | 734,0                               | 554,0                               |                                  |                                  |                                      |                                    |              |             |
| <b>Hankkeen tarpeellisuus</b><br>Hankkeessa on kyse kuntotutkimuksiin perustuvasta teknisestä peruskorjauksesta, jossa uusitaan rakennuksen vesikatto ja korjataan kosteusvaurioituneet hirsiseinät ja välipohjat. Lisäksi hankkeessa tehdään mahdollisia käyttäjän toivomia toiminnallisia muutoksia |                                     |                                     |                                  |                                  |                                      |                                    |              |             |
| <b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 1/2024)  |                                     |                                     |                                  |                                  |                                      |                                    |              |             |
| RI 109,8 THI 197,9  | brm <sup>2</sup>                    | htm <sup>2</sup>                    | hym <sup>2</sup>                 | Inv.kustannusarvio (alv 0 %)     |                                      |                                    |              |             |
| Uudis / Laajennus / Lisärakennus  |                                     |                                     |                                  | €                                |                                      |                                    |              |             |
| Muutos / Korjaus / Perusparannus  | 734,0                               | 554,0                               |                                  | 2 960 000 €                      |                                      |                                    |              |             |
| Yhteensä  | 734,0                               | 554,0                               |                                  | 2 960 000€                       |                                      |                                    |              |             |
| Investointikustannusten jakautuminen  |                                     |                                     |                                  | 4033                             | € / brm <sup>2</sup>                 |                                    |              |             |
|   |                                     |                                     |                                  | 5343                             | € / htm <sup>2</sup>                 |                                    |              |             |
|   |                                     |                                     |                                  | € / asiakas                      |                                      |                                    |              |             |
| <b>Arvioitu sisäinen vuokra käyttäjälle</b>   |                                     |                                     |                                  |                                  |                                      |                                    |              |             |
|   | po/iv<br>€/htm <sup>2</sup> /<br>kk | po/tv<br>€/htm <sup>2</sup> /<br>kk | mv<br>€/htm <sup>2</sup> /<br>kk | yp<br>€/htm <sup>2</sup> /<br>kk | yk<br>€/htm <sup>2</sup> /<br>kk     | yht.<br>€/htm <sup>2</sup> /<br>kk | yht.<br>€/kk | yht.<br>€/v |
| Tuleva vuokra (554 htm <sup>2</sup> )   | 10,62                               | 11,71                               | 1,17                             | 7,36                             | 0,67                                 | 31,53                              | 17467        | 209603      |
| Nykyinen vuokra (554 htm <sup>2</sup> )   | 10,62                               | 0,58                                | 1,17                             | 6,34                             | 0,67                                 | 19,38                              | 10737        | 128838      |
| Toiminnan käynnistämiskustannukset: Käyttäjän omia kustannuksia   |                                     |                                     |                                  |                                  |                                      |                                    |              |             |
| <b>Hankkeen aikataulu</b><br>Hankepäätös 12/2023 – 1/2024, rakentaminen 3/2024 – 3/2025, muutto 4/2025  |                                     |                                     |                                  |                                  |                                      |                                    |              |             |
| <b>Rahoitussuunnitelma</b><br>Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 2 960 000 € vuosille 2024-25.  |                                     |                                     |                                  |                                  |                                      |                                    |              |             |
| <b>Väistötilat</b><br>ei väistötiloja   |                                     |                                     |                                  | Väistötilojen vuokra yhteensä    |                                      |                                    |              |             |
| <b>Toteutus- ja hallintamuoto</b><br>Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Kulttuuri ja vapaa-ajan toimiala on museotiloissa pääomavuokralaisena.   |                                     |                                     |                                  |                                  |                                      |                                    |              |             |
| <b>Lisätiedot</b>   |                                     |                                     |                                  |                                  |                                      |                                    |              |             |

## Sisällysluettelo

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1  | Hankkeen perustiedot.....                       | 5  |
| 2  | Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta ..... | 5  |
| 3  | Hankkeen tarpeellisuus .....                    | 6  |
| 4  | Hankkeen laajuus ja laatu.....                  | 9  |
| 5  | Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset .....     | 9  |
| 6  | Ekologisesti kestävä rakentaminen.....          | 10 |
| 7  | Vaikutusten ja riskien arviointi.....           | 10 |
| 8  | Rakentamiskustannukset.....                     | 10 |
| 9  | Sisäinen vuokra käyttäjälle .....               | 11 |
| 10 | Ylläpito ja käyttötalous.....                   | 11 |
| 11 | Hankkeen aikataulu .....                        | 11 |
| 12 | Rahoitussuunnitelma .....                       | 11 |
| 13 | Toteutus- ja hallintamuoto .....                | 11 |

### Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän / käyttäjien laatimat toiminnalliset tarvekuvaukset
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

## 1 Hankkeen perustiedot

|                        |  |
|------------------------|--|
| Hankkeen nimi:         | Työväenasuntomuseo tekninen peruskorjaus |
| Osoite:                | Kirstinkuja 4, 00530 Helsinki            |
| Sijainti:              | Alppiharju                               |
| Laajuus:               | 554,0 htm <sup>2</sup>                   |
| Hankenumero:           | 2821Z40003                               |
| Kiinteistöobjekti:     | 1644                                     |
| Rakennustunnus (RATU): | 2598                                     |

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kulttuuri ja vapaa-ajan toimiala. Rakennuksessa toimii Työväenasuntomuseo.

Hankkeessa on kyse kuntotutkimuksiin perustuvasta teknisestä peruskorjauksesta, jossa uusitaan rakennuksen vesikatto ja korjataan kosteusvaurioituneet hirsiseinät ja välipohjat. Lisäksi hankkeessa tehdään mahdollisia käyttäjän esittämiä toiminnallisia muutoksia.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kulttuuri ja vapaa-ajan toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon ja pelastuslaitoksen edustajia.

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

## 2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Työväenasunnot ovat harvinainen muisto Pitkäsillan taakse 1800–1900-lukujen vaihteessa syntyneestä, tiiviisti asutusta työläiskaupunginosasta. Kohentaakseen oman työväkensä oloja Helsingin kaupunki rakennutti laadukkaita asuntoja silloiselle Kristiinankadulle.

Rakennuksessa on yksi kerros ja osittainen kellarikerros. Museotilat sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa ja kellarissa. Kellarissa on lisäksi sosiaali- ja varastotilaa. Ullakko on kylmää tilaa, jossa kulkee mm. sähköasennuksia. Rakennus on hirsirunkoinen, kellarikerroksen seinät ovat tiiltä. Ulkoseinissä on puuverhous hirsirakenteisella osalla. Vesikatto on muodoltaan harjakatto, jossa on päädyissä taitteet. Vesikate on palapellistä tehty saumattu peltikate.

Rakennus kuuluu asemakaavassa korttelialueeseen, jonka ympäristö säilytetään (merkintä A/S). Museo sijaitsee asuinrakennusten korttelialueella.

Nykyisen rakennuksen laajuus on yhteensä 554,0 htm<sup>2</sup>.

Kantakaupungin vanhoja asemakaavoja ajantasaistetaan vastaamaan todellista rakennettua tilannetta sekä yleiskaavan toiminnallisia tavoitteita, jonka takia alueella on voimassa rakennuskielto 11.12.2022 asti. Museo sijaitsee asuinrakennusten korttelialueella. Tontin pinta-ala on 734 m<sup>2</sup>.

1980-luvulla on korjattu lahovaurioita ulkoseinissä ja 1. kerroksen lattiassa. Hirsiä on uusittu paikallisesti. Kellarin on tehty Vesikatton pohjoispäädyn taitteen pellit ovat irronneet myrskyssä ja uusittu hiljattain.



Rakennuksessa on tehty paikallisia vesivuotojen korjauksia, joissa muun muassa yläpohjan täyttökerros on vaihdettu kattoikkunoiden vuotokohtalla selluvillaksi. Jalkakourujen ja syöksytorvien toiminnassa on ollut puutteita, ja sadevesi on valunut ulkoseinälle ainakin kahdessa kohdassa kadun puolella. Sisätiloissa on tehty ennallistamiskorjauksia, joissa muun muassa tapettikerroksia on poistettu alkuperäisen tapetin päältä. Seinien sisäpinnat ovat pääosin pinkopahvia, jotka aaltoilevat ja kupruilevat luonnostaan. Tapettien poisto ja pinkopahvin aaltoilu aiheuttavat valumajälkien/kosteusvaurion näköisiä jälkiä seinäpintoihin.

Tiedossa olevat korjaukset:

- 2019 ullakon ikkunoiden korjausta, tippapeltien asennus
- 2013 julkisivujen maalaus ja kattokorjauksia
- 2009 kosteusvauriokorjauksia
- 2009 peltikaton kunnostus ja maalaus
- 2008 peruskorjaus
- 2008 julkisivun maalaus

### 3 Hankkeen tarpeellisuus

#### Alueellinen tarkastelu

Työväenasuntomuseo on toinen kaupunginmuseon kahdesta kausimuseosta Ruiskumestarin talon ohella. Museo esittelee helsinkiläisten asumista ja arkea 1900-luvulla. Kaupungin vuonna 1909 omille työntekijöilleen vuokra-asunnoiksi rakennuttama nykyään suojeltu puutalo on merkittävä sekä kiinteistönä että näyttelyn aitona miljöönä.

#### Toiminnalliset perustelut

Museorakennuksen tekninen peruskorjaus varmistaa ulkovaipan vedenpitävyyden ja paremman rakennusfysikaalinen toimivuuden, jotka ovat edellytys kausimuseon toiminnan jatkamiselle terveellisissä ja turvallisissa tiloissa. Kosteusvahinkojen vaurioittamien sisätilojen pintamateriaalien ennallistaminen palauttaa interiöörit ja samalla asiakaskokemuksen aikaisemmalle, suunnitellulle tasolle.

Kaupunginmuseolle tärkeä toiminnallinen tavoite on tarjota asiakkaille mahdollisuus kiertää museossa myös itsenäisesti (ilman opastusta) järjestämällä asiakkaille kulku esim. ulko-ovista koodilukituksella tai kulkutunnisteella tai joidenkin huoneistojen kohdalla mahdollisesti kellarikerroksen kautta. Museon kulunvalvonta-, lukitus- ja turvallisuusjärjestelmät sekä näyttelytekniikka ovat vanhentuneita ja puutteellisia ja edellyttävät uusimista.

Työväenasuntomuseossa ei ole ollut ryhmätyötilaa, mikä hankaloittaa ja osin jopa estää museopedagogisesti tarkoituksenmukaisen toiminnan. Peruskorjauksessa toinen henkilökunnan sosiaalitalana toimineista huoneista muutetaan ryhmätyötilaksi, jossa päiväkotijäsenet ja koululaisryhmät voivat opetus- ja ryhmätyöskentelyn lisäksi odottaa opastusta ja syödä eväitä.

Kellarikerroksen varastotiloissa sijaitsevat asiakas-wc:t ja henkilökunnan sosiaalitalat edellyttävät lisäksi käyttötarkoituksen muutosta, jolle on myönnetty rakennuslupa. Wc- ja sosiaalitalojen talotekniikka korjataan vastaamaan käyttötarkoitusta.

## Tekniset ja taloudelliset perustelut

Peruskorjauksen lähtötiedoiksi on teetetty seuraavat kuntotutkimukset v. 2021–2024:

- Rakenne- ja kosteustekninen kuntoarvio
- ulkoseinärakenteiden, yläpohjarakenteiden ja vesikaton kuntotutkimus
- hormistojen kuntotutkimus
- Haitta-ainekartoitus

Tutkimusten perusteella:

Kellarin wc-tiloissa ja varastoissa lattiapäällysteenä on muovimatto, jonka alla kosteus on kohonnut. Muutaman oven alakarmin kosteus on koholla ja alapinta laho. Tiilimuurausten päällä olevat lahot/pehmenneet ovikarnit on suositeltavaa uusia. Kaikki puurakenteet on suositeltavaa erottaa bitumikermillä tai vastaavalla tiilirakenteista.

Julkisivuverhous on enimmäkseen hyväkuntoinen. Maali on hilseillyt monin paikoin, mutta puuaines on pääasiassa kovaa. Verhouksessa on lahoa kohdissa, joissa myös hirret ovat pahimmin vaurioituneet. Julkisivuverhouksen taakse pääsee vettä mm. ikkunaliittymien sekä ikkunoiden alareunan tasossa olevan vaakalistan kautta. Katonvuodot ovat kasteleet ulkoseinää kadun puolella. Julkisivuverhouksen takana ei pohjoisjulkisivua lukuun ottamatta ole tuuletusrakoa.

Vesikaton maali sisältää asbestia ja PAH-yhdisteitä materiaali tulee poistaa kattopeltien pinnasta asbestipurkuna (osastointi-menetelmä). Jos vesikaton pellit puretaan maaleineen, ovat myös pellit asbestipitoista jätettä. Purku tulee toteuttaa tässäkin tapauksessa esim. osastointimenetelmällä. Muu lainsäädännössä nimeämä pölyämätön purkutapa tulee hyväksyttävä työsuojeuviranomaisella. Maalin jäteluokat ovat 08 01 17 ja 17 09 02.

Seuraavat materiaalit sisältävät raskasmetalleja vaarallisen jätteen raja-arvoja (lyijykarbonaatti 2500 mg/kg ja sinkkioksidi 2500 mg/kg) ylittäviä pitoisuuksia (YM julkaisu 2019:2).

- RM1: Ikkunoiden ympärillä olevien verholautojen maali sisältää lyijykarbonaattia 84 624 mg/kg ja sinkkioksidia 79 236 mg/kg.
- RM2: Ulkoseinien puupaneelien ja levyjen maali sisältää lyijykarbonaattia 72 240 mg/kg ja sinkkioksidia 84 882 mg/kg.

Ulkoverhouksen maalin kokonaismäärä on n. 2350 m<sup>2</sup> (n. 350 kg).

- RM3: Ikkunapuitteiden maali sisältää lyijykarbonaattia 39 603 mg/kg ja sinkkioksidia 99 200 mg/kg. Maalin kokonaismäärä on n. 65 m<sup>2</sup> (n. 10 kg).
- RM4: Ulko-ovien maali sisältää lyijykarbonaattia 13 158 mg/kg ja sinkkioksidia 92 504 mg/kg. Maalin kokonaismäärä on n. 32 m<sup>2</sup> (n. 5 kg).

Ikkunoiden, ulko-ovien, julkisivulautojen, -paneelin ja -levyjen maalit tulee käsitellä ja hävittää vaarallisena jätteenä. Jäteluokka on 08 01 17. Purku tulee suorittaa haitta-ainepurkuna.

suositellaan:

- Uusitaan julkisivuverhous kokonaisuudessaan. Pyritään parantamaan detajiiikkaa siten, että verhouksen taakse ei pääsisi jatkossa vettä ikkunaliittymien ja vaakalistojen ym. kautta
- Lisätään uuden julkisivuverhouksen taakse yhtenäinen tuuletusrako, mikäli tästä seuraava ulkonäön muutos on sallittu
- Irrotetaan ikkunat ja toimitetaan kunnostettavaksi
- Uusitaan lahovaurioituneet ulkoseinähirret. Katujulkisivun pohjoisosan ikkunoiden alapuoliset hirret on todennäköisesti järkevintä uusia kauttaaltaan, koska alueella on paljon vaurioita ja vanhoja heikosti toteutettuja korjauksia. Muualla vaurioituneita hirsiiä voidaan uusia paikallisesti. Kokonaan uusittavia hirsiiä on tarkastetuilla alueilla n. 25-35 m<sup>2</sup>
- Pinnassa olevia vähäisiä lahoja voidaan korjata paikkaamalla (enintään n. hirren puoliväliin)
- Julkisivujen yläosissa tehtävät hirsikorjaukset kannattaa ajoittaa vesikaton korjausten yhteyteen, jotta hirret voidaan tapittaa yläkautta
- Hirsien ja sokkelin väliin on suositeltavaa lisätä kosteuden nousun estävä katko (esim. kermikaista) niillä osin missä alin hirsi uusitaan
- Parannetaan vanhoja hirsikorjauksia tapittamalla, kun ikkunat ovat pois paikaltaan. Osa vanhoista korjauksista voi olla tarpeen uusia kokonaan
- Uusitaan vialliset karapuut
- Puhdistetaan hirsien pinnalla olevat kasvustot
- Vaihetaan kreosootilla kyllästetyt tilkkeet puhtaaseen pellavariveeseen
- Poistetaan ikkunoiden maali ja lasituskittaukset puhtaalle puulle asti.
- Poistetaan laho ja pahasti halkeillut puuaines ja korvataan uudella puulla (paikkaus tai kokonaan uusi puuosa)
- Hiotaan pinnasta vaurioitunut puuaines pois
- Tehdään uudet lasituskittaukset
- Irrotetaan, puhdistetaan, ruostesuojataan ja maalataan metalliosat ja asennetaan takaisin
- Maalataan puupinnat
- Oville riittää pääosin huoltomaalaus-tyyppinen kunnostus. Karmien lahot osat poistetaan ja paikataan tai uusitaan
- Uusitaan vesikate kokonaan aluskatteelliseksi konesaumapeltikatteeksi
- Konesaumapeltikatteen käyttöikä on huollettuna tavallisesti ainakin 50 vuotta
- Uusitaan vaurioituneet alusrakenteet ja parannetaan kiinnityksiä tarpeen mukaan.
- Muutetaan harvalaudoitukset umpilaudoitukseksi, jotta aluskatteella on kunnollinen alusta.
- Parannetaan vesikaton detajiiikkaa (mm. läpiviennit ja kattolyhtyjen liittymät)
- Asennetaan uusi kumibitumikermialuskate
- Asennetaan uusi peltikate täyspitkistä riveistä. Palapellin vaakasaumat voidaan imitoida kääntämällä peltiin Z:n muotoisia taitteita.
- Asennetaan uudet kattoturvatuotteet
- Peltikatteen maalaus on suositeltavaa tehdä erillisenä urakkana aikaisintaan yhden vuoden kuluttua, jotta sinkkipinta ehtii ikääntyä



## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

### Toiminnan kuvaus

Tekninen peruskorjaus mahdollistaa kaupunginmuseon toisen kausimuseon, Työväenasuntomuseon toiminnan jatkumisen. Museo esittelee yhdeksässä hellahuoneessa, aikaisemmissa työläiskodeissa, helsinkiläisten asumista ja arkea Alppiharjun kaupunginosassa 1900-luvun eri vuosikymmeninä.

Näyttelykäynti peruskorjatussa ja uudistetussa Työväenasuntomuseossa on vaikuttava kokemus. Museokävijät voivat joko kiertää museossa itsenäisesti tai osallistua opastukseen.

Näyttelytekniikan uusiminen mahdollistaa tekniseltä toteutukseltaan elämyksellisen ja laadukkaan asiakas- ja näyttelykokemuksen. Peruskorjaushankkeen aikana kaupunginmuseo uusii Työväenasuntomuseon näyttelyn ja tuottaa museoon audioguideratkaisun.

Ryhmätyötila parantaa ratkaisevasti museopedagogisen toiminnan edellytyksiä. Kauempaa Helsingistä tulevien päiväkotij- ja koululaisryhmien vierailut museossa helpottuvat, kun museossa on mahdollisuus syödä eväitä. Todennäköisesti päiväkotij- ja koululaisryhmien määrä kasvaa peruskorjauksen jälkeen.

Vanhentuneiden ja osin puutteellisten kulunvalvonta-, lukitus- ja turvallisuusjärjestelmien uusiminen kokonaisuudessaan parantaa henkilö- ja kiinteistöturvallisuutta sekä riskienhallintaa. Asiakkaiden itsenäinen kiertäminen museossa edellyttää myös tätä.

Asiakas-wc:iden ja henkilökunnan sosiaalitilojen ajanmukaistaminen parantaa sekä asiakasviihtyvyyttä että työhyvinvointia.

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennus kuuluu asemakaavassa korttelialueeseen, jonka ympäristö säilytetään (merkintä A/S). Suunnittelussa otetaan huomioon asemakaavan edellyttämä rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämisen tärkeys. Rakennuksen julkisivu ja vesikatto korjataan rakennuksen ominaispiirteet säilyttäen, mahdollisuuksien mukaan parantamalla julkisivun ja katon kosteusteknistä toimivuutta. Museon 1. kerroksen näyttelyhuoneisiin ei tehdä rakennusteknisiä muutoksia. Mahdolliset korjaukset tehdään ennallistamalla rakenteet. Näyttelyhuoneiden pintamateriaalien kunnossa pysyminen edellyttää työmaalta erityisiä puhtausvaatimuksia ja hyvää työnaikaista suojausta ja alipaineistusta.

## 6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

### 6.1. Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat kaupungin palvelurakennushankkeille asetetut ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet, joilla pyritään pitkäikäiseen, vähähiiliseen, kiertotalousnäkökulman ja tontin luontoarvot huomioivaan, energiatehokkaaseen ja uusiutuvia energialähteitä hyödyntävään rakentamiseen.

### 6.2. Energia- ja olosuhdetavoitteet

Hankkeessa säilytetään museon 1.krs tilat ennallaan. Kellarikerroksen kokoontumistila, sosiaalitila, WC:t ja suihkut uusitaan ja parannetaan ilmanvaihtoa. Museo on auki kesäkauden ja talvella museotiloissa on esineiden ja rakenteiden tarvitsema lämpö päällä.

Suunnittelun lähtökohtana on säilyttää rakennus mahdollisimman samanlaisena kuin aikaisemmin. Energiatehokkuuden parantaminen lisäämällä lämmöneristettä yläpohjarakenteeseen ja ulkoseinän läpivientien sekä ovien tiivistäminen. Museotilojen olosuhteiden tasaisuuden varmistaminen ja valvonnan parantaminen kaukoseurannalla.

### 6.3. Jätehuolto

Suunnittelun lähtökohtana on mahdollistaa nykyistä laajempi jätteiden lajittelu ja sijoittaa jätteasiat rakennuksen ulkopuolelle. Jätteitä ei tule paljon ja tontin pienuuden takia laajamittaisen jätejärjestelmän rakentaminen ei ole mahdollista. Vaihtoehtona selvitetään, voidaanko viereisten vuokratalojen jätehuoltoa käyttää.

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Peruskorjaushankkeen toteuduttua Työväenasuntomuseon käyttäjät pääsevät toimimaan terveellisessä, turvallisessa ja toimivassa museoympäristössä.

### Hankkeen riskit

- Rakennuksen sijainti tiiviissä korttelirakenteessa vaikeuttaa työmaajärjestelyjä. Työmaa-alue ulottuu julkisivukorjausten osalta myös katualueelle. Työmaan materiaalikuljetusten turvallisuuteen sekä työstä naapurikiinteistölle aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Erityinen huomio vieressä olevan koulun toiminta ja koululaisten turvallinen koulumatka.
- Rakennuksessa on haitta-aineita, joiden purkutyöt on tehtävä asianmukaisesti.
- Vesikattotöiden toteutuksen yhteydessä on huolehdittava riittävästä sääsuojauksesta.
- Alueella on riski ilkevallasta.

## 8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 01/2024 RI = 119,8; THI = 197,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 2 960 000 € (4033 €/brm<sup>2</sup>).

## 9 Sisäinen vuokra käyttäjälle

Korjaustöillä ei ole vaikutusta pääomavuokran investointivastikkeeseen vaan ainoastaan pääoman tuottovaatimukseen (+11,13 €/htm<sup>2</sup>/kk) ja ylläpitovuokraan (+1,02 €/htm<sup>2</sup>/kk). Kokonaisvuokra nousee nykyisestä 19,38 €/htm<sup>2</sup>/kk -> 31,53 €/htm<sup>2</sup>/kk (korotus 63%).

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

## 11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- Tarve/ Hankesuunnittelu 1/2023 –5 /2023
- Toteutussuunnittelu 6/2023 – 12/2023
- PJU urakoitsijan valinta 11/2023
- Kehitysvaihe 12/2023-02/2024
- Rakennuslupa 02/2024
- Rakentaminen 03/2024 – 03/2025
- Käyttöönotto ja kalustus 04/2025

*Liite 6 Hankkeen aikataulu*

## 12 Rahoitussuunnitelma

Peruskorjaus rahoitetaan talonrakennushankkeiden investointiohjelmasta. Hankkeelle on varattu määräraha 2 960 000 € (alv 0%) siten, että hanke toteutettaisiin vuosina 2024-2025.

## 13 Toteutus- ja hallintamuoto

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