

GOVINIUKSEN TALO

KATARIINANKATU 1 HELSINKI

PERUSKORJAUKSEN
HANKESUUNNITELMA

24.9.2010



HELSINGIN KAUPUNKI

Tilakeskus

HKR-Rakennuttaja



SISÄLLYSLUETTELO

0	YHTEENVETO	3
0.1	HANKKEEN PERUSTIEDOT	3
0.2	PERUSTELU HANKKEESTA	3
0.3	KUSTANNUSARVIO.....	3
0.4	AIKATAULUTAVOITE	3
0.5	TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT	3
1	TARVESELVITYS	4
1.1	AIKAISEMMAT PÄÄTÖKSET JA ESITYKSET	4
1.2	HANKKEEN TARPEELLISUUS JA KIIREELLISYYS	4
2	TOIMINNAN KUVAUS	4
2.1	LAAJUUS JA TILAOHJELMA	4
2.2	TILAT HANKKEEN TOTEUTTAMISEN JÄLKEEN.....	4
2.3	VAIHTOEHTOJEN KUVAUS	5
3	HANKKEEN SIJAINTI JA KAAVATILANNE	6
3.1	SELVITYS ASEMAKAAVASTA JA KAAVATILANNE	6
3.2	LIIKENNEYHTEYDET, PYSÄKÖINTI.....	6
3.3	KUNNALLISTEKNIikka	7
4	RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS	7
4.1	PERUSTAMISOLOSUhteET	7
4.2	TONTIN RAKENTAMISKELPOISEKSI SAATTAMINEN	7
5	HANKKEEN LAATUTASO	7
5.1	TOIMINNALLINEN LAATUTASO	7
5.2	ESTEETTÖMYYSTARKASTELU	7
5.3	TEKNINEN LAATUTASO	8
5.3.1	<i>Rakennussuunnittelu</i>	8
5.3.2	<i>Toiminnalliset muutokset</i>	8
5.3.3	<i>Rakennesuunnittelu</i>	15
5.3.4	<i>Lvi-suunnittelu</i>	15
5.3.5	<i>Sähkösuunnittelu</i>	15
5.3.6	<i>Maisemasuunnittelu</i>	16
5.3.7	<i>Ulkovalaistussuunnittelu</i>	16
6	RAKENNUSKUSTANNUKSET	16
7	AIKATAULU	17
8	RAHOITUSSUUNNITELMA	17
9	KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ	17
10	TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT	17
11	TEHDYT SELVITYKSET	17
12	VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUhteET RAKENNUSTYÖN AIKANA	17
	KUSTANNUSARVIO	

0 YHTEENVETO

0.1 Hankkeen perustiedot

nimi	Goviniuksen talo
osoite	Katariinankatu 1, 00170 Helsinki
sijainti	Kaupunginosa 1, kortteli 4, tontti 9
toiminta	Liike- ja toimistotilaa
laajuus	2 174 brm ² , 1 320 htm ²
kustannukset	2 300 € (alv 0%) ja 2 824 € (alv 23%)
aikataulu	rakentaminen 8/2011 – 5/2012

hankesuunnitteluryhmä ks. liite 1

0.2 Perustelu hankkeesta

Hankkeen tarve ja toiminta

Hanke on aloitushanke korttelien käytön monipuolistamisessa. Goviniuksen talo peruskorjataan hallintokäytössä olevasta toimistorakennuksesta ulosvuokrattavaksi liike- ja toimistorakennukseksi. 1. ja 2. kerroksen Pohjoisesplanadin siipi rakennetaan kahvilatoimintaa varten sekä Katariinankadun siipi ja uusi piharakennus ulosvuokrattavaksi liiketilaksi. 3. kerros rakennetaan ulosvuokrattavaksi toimistotilaksi. Piha-alueesta tehdään viihtyisä ja avoin sisäpiha, jossa on myös kahvilatoimintaa. Toiminnot noudattavat torikortteleiden kiinteistökehityssuunnitelmaa.

Hankkeen suunnitelmat ja laatutaso

Goviniuksen talon julkisivut, vesikatto ja talotekniikka korjataan. Liiketilat korjataan siten, että ne ovat vuokrattavissa yhdelle tai useammalle käyttäjälle. Toimistotilat korjataan normaalitasoon. Kahvilaan tuodaan lvisa –liitännät, ja keittiön laitteet ja kalusteet hankkii toimija.

0.3 Kustannusarvio

- kokonaiskustannus 5 000 000 euroa alv 0% ja 6 150 000 euroa alv 23%
- indeksit 5/2010, RI=127 ja THI=145,5

Vuokra lasketulle huoneistoalalle 1320 htm² on 15,57 €/htm²/kk, 20 552 €/kk, 246 629 €/vuosi (takaisinmaksuaika 30 vuotta). Vuokra sisältää ylläpidon.

Vuokra jakaantuu seuraavasti:

- pääomavuokra 12,85 euroa /htm²/kk, korko 0 % (tontin vuokra 3,64 euroa, poistoarvo 9,21 euroa)
- kiinteistönhuoltokulut 2,72 euroa (v. 2010 tasossa)

Vuokralaisten omassa käytössä olevat tilat ovat 1086 htm². Yhteistiloilla jyvitetty vuokra on 18,92 €/htm²/kk. Yhteistilojen vaikutus vuokraan on 22 %.

0.4 Aikataulutavoite

Aiemmin laadittujen aikataulujen mukaan rakentamisen piti alkaa toukokuussa 2011 ja töiden valmistua helmikuussa 2012. Mikäli kuitenkin kiinteistöviraston kanslia- ja tonttiosasto muuttaa hallintokeskukselta toukokuussa 2011 vapautuviin vuokratiloihin ja Fabianinkadulla ja Katariinankadulle kaavailut katutyöt toteutetaan kesällä 2011, on järkevintä siirtää rakentamisen aloitus elokuulle 2011, koska työmaan huolto ei katutöistä johtuen ole mahdollista. Tällöin rakennustyöt valmistuisivat toukokuussa 2012.

0.5 Toteutus- ja ylläpitovastuut

Toteutus- ja ylläpitovastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella.

1 TARVESELVITYS

1.1 Aikaisemmat päätökset ja esitykset

Kh 26.9.2005 1155§ Kruunuhaan kaupunginosan korttelien nro 4, 30, 31 ja 32 tilojen käytön monipuolistaminen

Kh 30.11.2009 1339§ Helsingin Leijona Oy:n torikortteleiden kiinteistökehityssuunnitelman sisältö ja toimeenpano

Kh 30.11.2009 1340§ Torikorttelit, rakentamistapaohje ja julkisten ulkotilojen, valaistuksen ja opastuksen yleissuunnitelma

18.6.2010 kaupunkisuunnitteluviraston lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen poikkeamishakemuksesta.

Kh 20.9.2010 1039§ lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen poikkeamishakemuksesta

1.2 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Goviniuksen talo osoitteessa Katariinankatu 1 on keskustakorttelien käytön monipuolistamisessa aloituskohde, jonka alkaessa myös muiden alueen kiinteistöjen korjaus voidaan käynnistää.

Rakennuksen korjausvelka on erittäin suuri ja rakennuksessa on tehtävä kattava talotekninen korjaus sekä ulkovaipan korjaus, jotta se saataisiin pidettyä käytössä.

2 TOIMINNAN KUVAUS

Goviniuksen talo rakennettiin vuosina 1815 - 1819 asuinrakennukseksi. 1850-luvulla rakennus muutettiin hotelliksi. Goviniuksen laajin muutostyö tehtiin vuosina 1959 - 61, jonka jälkeen rakennus on toiminut toimistorakennuksena. Nykyisin siinä on kolmessa kerroksessa Helsingin kaupungin kiinteistöviraston hallintotiloja. Ullakkotilat ovat kylmiä lukuun ottamatta olemassa olevia IV-konehuoneita.

Suunnitelma perustuu torikortteleiden elävöittämistavoitteisiin sekä hankkeesta tehtyyn tarveselvitykseen. Hankkeen toteutumisen jälkeen Goviniuksen 1. ja 2. kerros ovat liike-, ravintola ja kahvilatiloja, 3. kerros ulosvuokrattavaa toimistotilaa. Pihalle rakennetaan yksikerroksinen uudisrakennus liiketilakäyttöön. Kellariin varataan varastotilaa kahvilalle juomia ym. tarpeita varten. Kellarissa ei voi säilyttää kosteudelle alttiita tavaroita. Ullakolle rakennetaan uudet iv-konehuoneet. Korttelinosan jätehuolto järjestetään Katariinankatu 3 torimyyjien kellaritiloihin.

Tilakeskus vuokraa korjauksen valmistuttua rakennuksen Helsingin Leijona Oy:lle, joka vuokraa edelleen liike- ja toimistotilat yksityisille yrityksille kiinteistökehityssuunnitelman mukaisesti.

2.1 Laajuus ja tilaohjelma

Tilat ovat nykyisin pääosin 1960-luvun peruskorjauksen jäljiltä olevia toimistohuoneita sisältäviä hallinto- ja virastotiloja. Tilat ryhmittyvät pääportaan ympärille, esteetöntä kulkua rakennukseen ei nykyisellään ole. Rakennuksen talotekniikka on puutteellista ja vanhentunutta ja kaipaa uusimista. Ullakko on pääosin kylmää käyttämätöntä ullakkotilaa.

2.2 Tilat hankkeen toteuttamisen jälkeen

Bruttoala on 2 174 brm² (kylmää ullakkoa ei ole laskettu).

Lämpimän bruttoalan lisäys 157 m²: IV-konehuoneet ullakolla ja 115 m² 1. kerroksen pihasiipi.

Poistuvaa bruttoalaa on 22 m².

Kellarin bruttoala on laskettu piirustuksissa näkyvien oletettujen ulkoseinien mukaan.

Kerrosala on 1 609 k-m².

Huoneistoala on 1 320 htm². Huoneistoala: 1 086 m² liike-, varasto- ja toimistotilaa (vuokrattava ala) ja 234 m² porrashuone-, käytävä- ja muita yhteistiloja.

Tilavuus on 7 220 m³.

Huonekohtainen tilaohjelma on liitteenä.

2.3 Vaihtoehtojen kuvaus

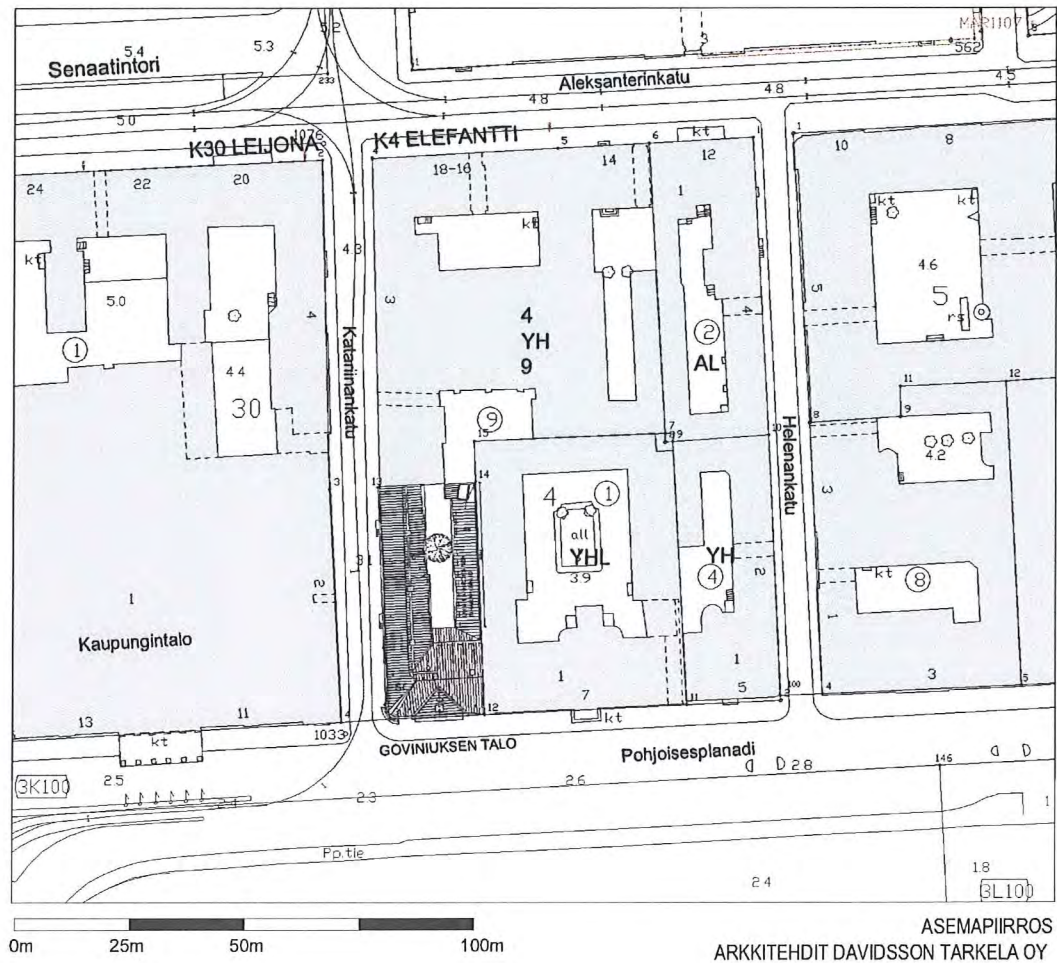
Tarveselvityksen ja yleissuunnitteluohjeen tarkistaminen hankesuunnitelman yhteydessä.

Tarveselvityksessä oli esitetty Goviniuksen talon pihan alle kellarin laajennusmahdollisuus (jäte- ja varastotiloja). HKR:n lausunnon mukaan sisäpihalle kaivettava tila on riskialtis toteuttaa, koska sen lattiataso olisi ympäröiviä lattiatasoja alempana ja viereisten rakennusten perustukset tulisi vahvistaa. Kellarin laajennus on hankesuunnitelmassa päätetty jättää toteuttamatta. Uusi jätehuone toteutetaan Katariinankatu 3:n kellariin. Goviniuksen sisäpihalta rakennetaan uusi hissi- ja porrasyhteys tähän kellariin.

Torikorttelien yleissuunnitelmassa oli koko pihan kattava lasikate. Siitä on Helsingin Leijona Oy:n aloitteesta luovuttu ja pihalle on suunniteltu yksikerroksinen sivusiipi, jonne voidaan sijoittaa käsityöläisten liikkeitä tai muita toiminnan monipuolistamista palvelevia yrityksiä. Pihalla on ollut aiemmin vastaavassa kohdassa 2-kerroksinen siipirakennus, joka purettiin vuosina 1959 - 62.

Pihalle on lisätty kaukolämmön paluukiertoon liitetty pihalämmitys.

3 HANKKEEN SIJAINTI JA KAAVATILANNE



3.1 Selvitys asemakaavasta ja kaavatilanne

Nykyinen asemakaava no 8980 on vuodelta 1988. Korttelin 4 tontti 9 on varustettu YH-merkinnällä, hallinto- ja viristorakennusten korttelialue, ja korttelialueen rakennukset on suojeltu sr-merkinnällä.

Asemakaavan mukaan korttelialueella saadaan ensimmäisen kerroksen tilat ja näihin liittyvät 2. kerroksen tilat varata myymälöiksi, ravintoloiksi, kahviloiksi, elokuvateattereiksi, näyttelytiloiksi, ympäristölle häiriötä tuottamattoman pienteollisuuden tai julkisen palvelutoiminnan tiloiksi, edellyttäen, ettei toimenpide ole ristiriidassa rakennuksen säilyttämis- ja entistämistavoitteiden kanssa.

Goviniuksen osalta on tämän hankkeen toimesta vireillä poikkeuslupahakemus, jolla 2. kerros voidaan muuttaa itsenäiseksi liiketilaksi tai ulosvuokrattavaksi toimistotilaksi sekä 3. kerros ulosvuokrattavaksi toimistotilaksi.

Kortteli 4 kuuluu osana 1952 suojeltuun ns. vanhaan kaupunginosaan. Alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja se sisältyy Museoviraston ja ympäristöministeriön luetteloon 'Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, 1993.

3.2 Liikenneyhteydet, pysäköinti

Torikortteleiden elävöittämissuunnitelman mukaisesti nykyiset pysäköintipaikat pihoilta poistuvat.

Katariinankadun raitiotielinjausta ollaan muuttamassa kulkemaan keskellä Katariinankatua, jolloin turvallisuus jalkakäytävällä ja sisäänkäyntien läheisyydessä paranee.

3.3 Kunnallistekniikka

Tontin nykyinen kaukolämpöliittymä on Aleksanterinkadun puolella. Aleksanterinkadulta rakennetaan uusi kaukokylmäliittymä tontille. Yhteydet siirtyvät kellaritiloissa Goviniukseen. Nykyinen vesiliittymä säilyy Pohjoisesplanadin puolella. Viemäriliittymä uusitaan Katariinankadulle.

4 RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS

Tontin käyttösuunnitelma, rasitesopimukset ja rakennuslupa-asiat

Rakennusvalvonta- ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa on neuvoteltu aiemmin torikortteleiden rakennustapaohjeessa esitetyn Goviniuksen pihan lasikatteen muuttamisesta pihalle rakennettavaksi yksikerroksiseksi uudisrakennukseksi, jonka käyttötarkoitus on liiketila. Piha toimii myös kahvilaterassina. Rakennusvalvontavirastolle on esitelty hankesuunnitelmapiirustukset.

Tonttien 9 ja 1 (Ruotsin suurlähetystö) välillä on rasite koskien rajaseinän palomuurissa olevia suurlähetystön ikkunoita. Suurlähetystön edustajien kanssa on käyty neuvotteluja Goviniuksen muutostöistä. Goviniuksen sisäpihalle avautuvat suurlähetystön ikkunat ovat asuntojen ikkunoita.

Peruskorjaus edellyttää rakennuslupakäsittelyä. Rakennussuojeluasioissa kaupunginmuseo on lausunnonantaja. Myös museovirastolle on esitelty hanketta. Kaupunginmuseon edustaja on ollut mukana hankesuunnittelutyöryhmässä.

4.1 Perustamisolosuhteet

Rakennuksen Esplanadin puoleisen osan ja Katariinankadun alkuosan vanha hiekan varaan tehty kivilatomusperustus ja vahvistettu betonipaaluilla aiemman peruskorjauksen yhteydessä. Hiekan varaan perustetut osat säilyvät ennallaan.

Uudet kantavat rakenteet, hissikulut ja piharakenteet perustetaan teräspaaluilla kovaan pohjaan.

4.2 Tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Rakennuksen osalta on tehty haitallisten aineiden kartoitus. Aineiden purku ja jatkokäsittely ao. selvityksen mukaan.

Kaupunginmuseon arkeologin kanssa selvitetään pihan muutos- ja rakennustöiden mahdollisesti aiheuttamat tutkimustarpeet.

5 HANKKEEN LAATUTASO

5.1 Toiminnallinen laatutaso

Goviniuksen muutostöiden yhteydessä tilat suunnitellaan uusia toimintoja vastaavaan laatutasoon. Kahvilan ja liiketilojen pinnat samoin kuin toimistotilat suunnitellaan toiminnan edellyttämin materiaalein.

Tilat suunnitellaan viihtyisäksi sekä henkilökunnan että kiinteistössä asioivien kannalta. Uuden pihasiiven tilat täydentävät liiketiloja. Piha-alueen käsittely julkisen tilan materiaalein lisää myös ulkotilojen viihtyisyyttä ja asiakasvirtoja.

Suunnittelussa huomioidaan kestävä kehityksen periaatteet Helsingin kaupungin ohjeiden mukaisesti.

5.2 Esteettömyystarkastelu

Goviniuksen pääaulan sisääntulotasoa lasketaan siten, että rakennukseen on esteetön pääsy kadulta. Pääaulaan rakennetaan esteettömyysvaatimukset täyttävä hissi sisääntulotason ja 1.-3. kerrosten välille. Pohjoispään liiketilaan rakennetaan esteetön pääsy porttikäytävästä. 1. kerrokseen rakennetaan yleisöwc-tilojen yhteyteen inva-wc.


MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET

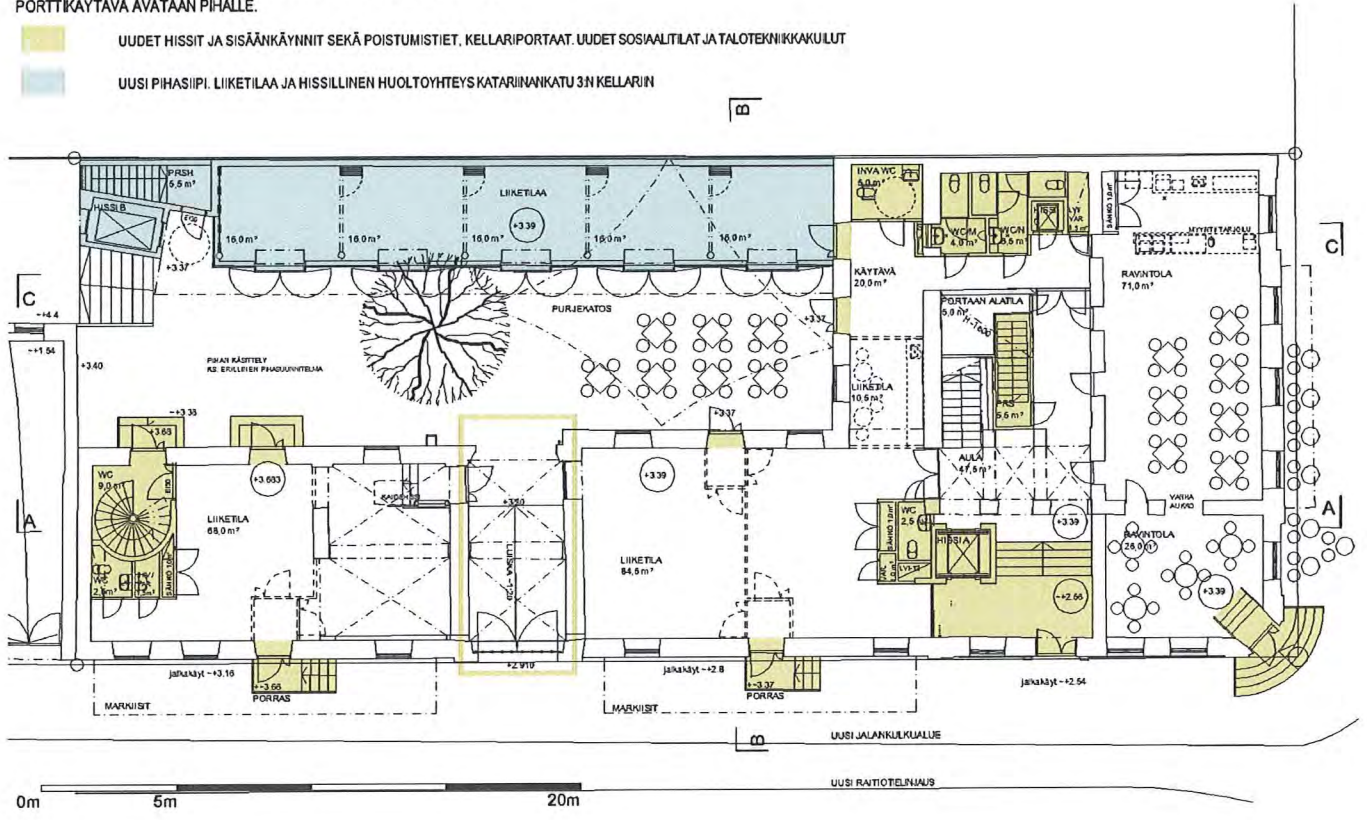
1. KERROS

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

HALLINTO- JA VIRASTOTILAT MUUTETAAN LIIKE- JA RAVINTOLATILOIKSI,
PORTTIKÄYTÄVÄ AVATAAN PIHALLE.

 UUDET HISSIT JA SISÄÄNKÄYNNIT SEKÄ POISTUMISTIET, KELLARIPORTAAT. UUDET SOSIAALITILAT JA TALOTEKNIKKAKULUT

 UUSI PIHASIIPPI, LIIKETILAA JA HISSILLINEN HUOLTOYHTEYS KATARINANKATU 3N KELLARIIN



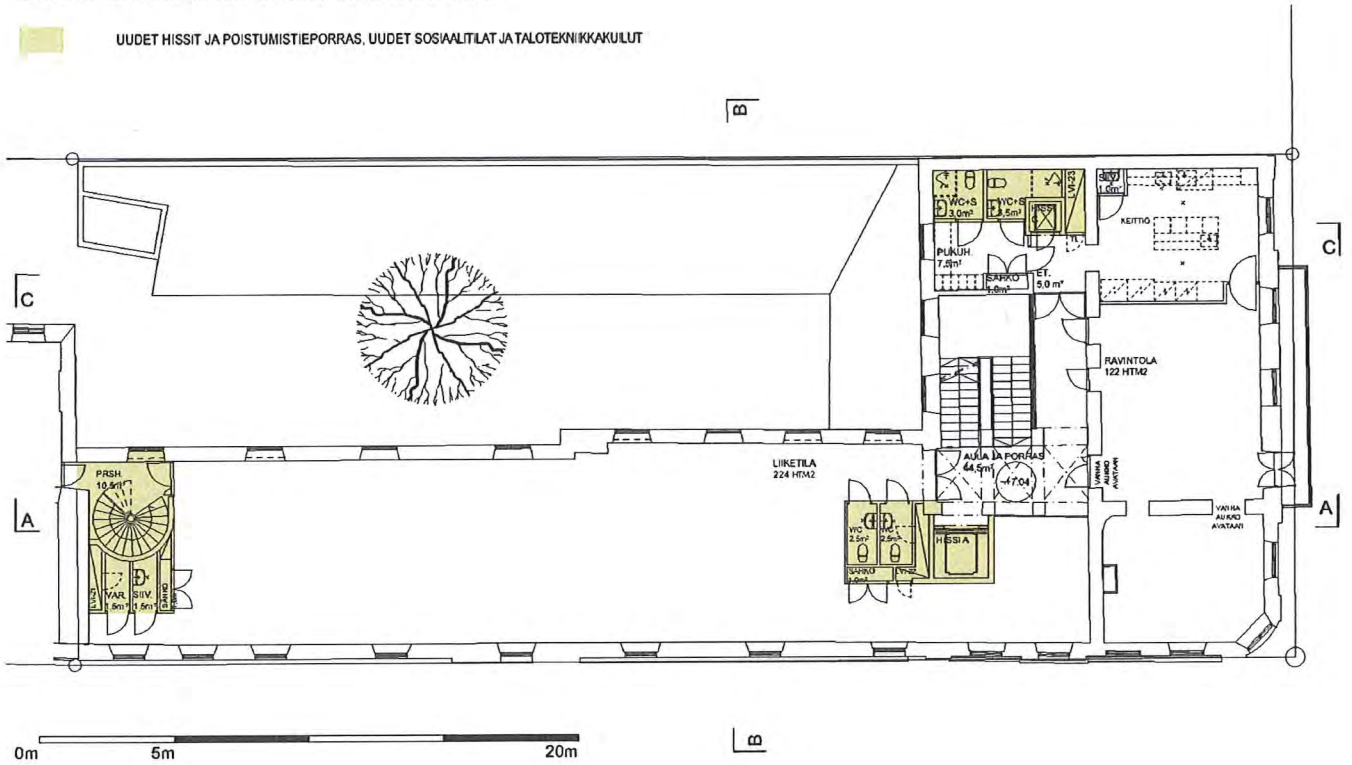
MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET

2. KERROS

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

HALLINTO- JA VIRASTOTILAT MUUTETAAN LIIKE- JA RAVINTOLATILOIKSI.

UUDET HISSIT JA POISTUMISTIEPORRAS, UUDET SOSIAALITILAT JA TALOTEKNIKKAKULUT



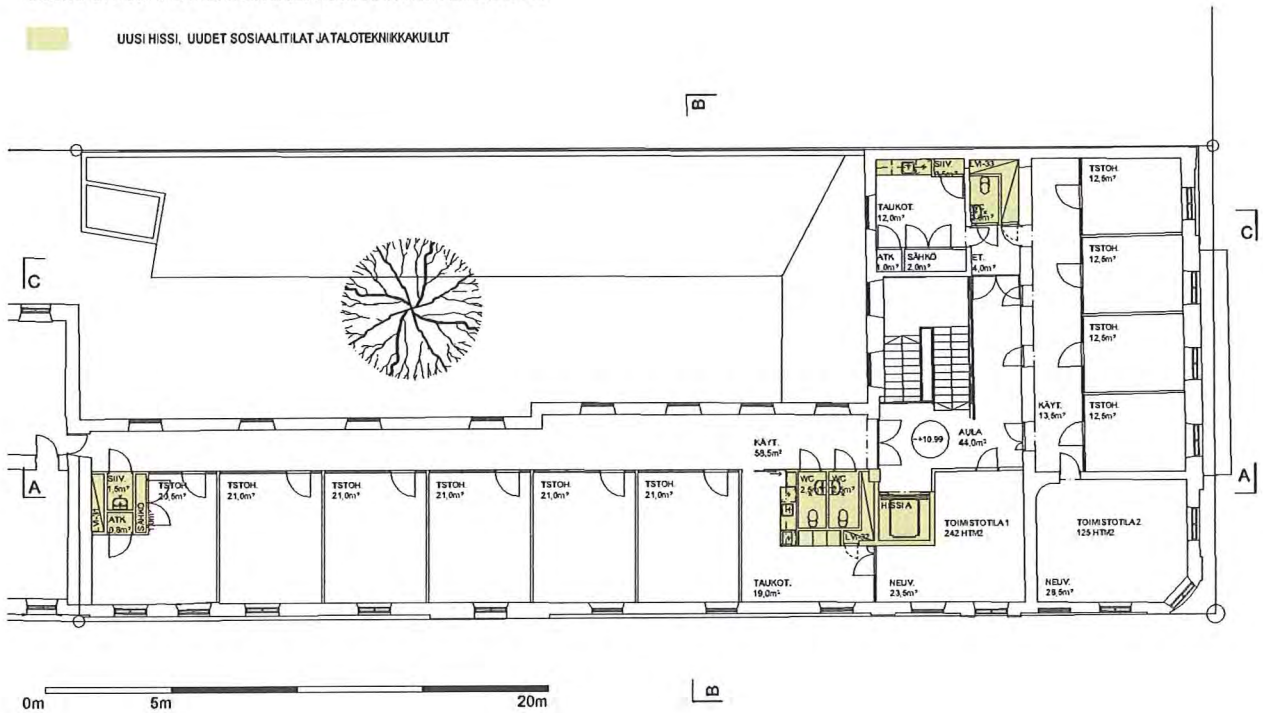
MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET

3. KERROS

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

HALLINTO- JA VIRASTOTILAT MUUTETAAN ULOSVOUKRATAVAKSI TOIMISTOTILAKSI.

UUSI HISSI, UUDET SOSIAALITILAT JA TALOTEKNIKKAKULUT

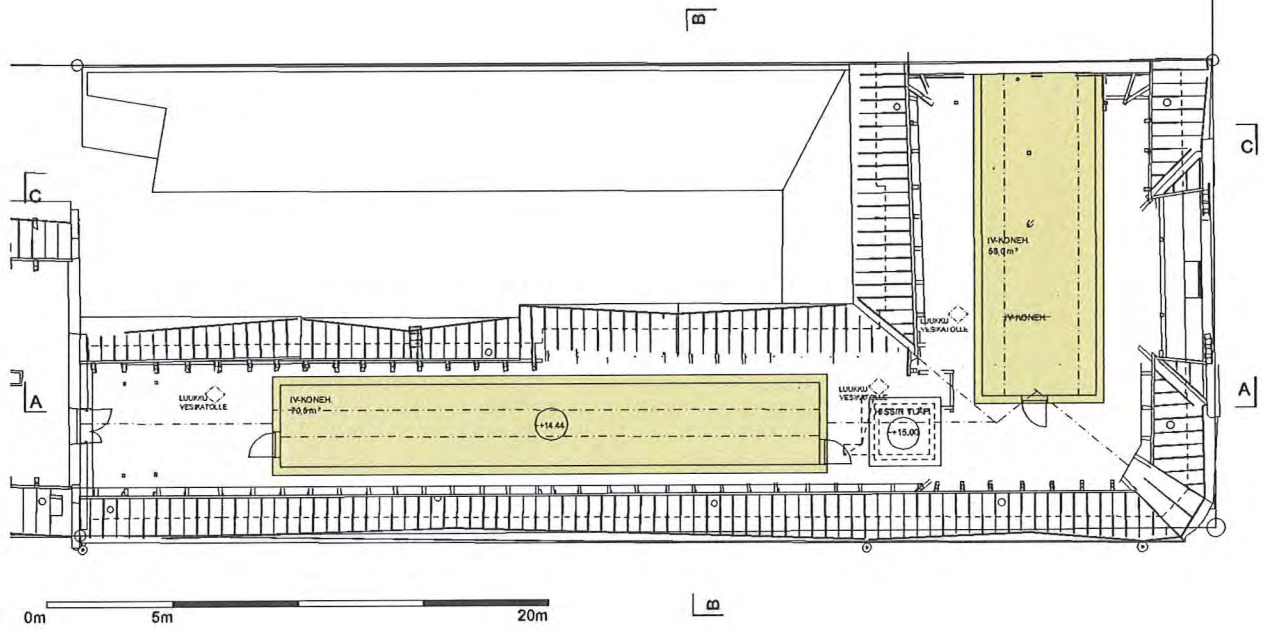


MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET

ULLAKKO

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

UUDET IV-KONEHUONEET

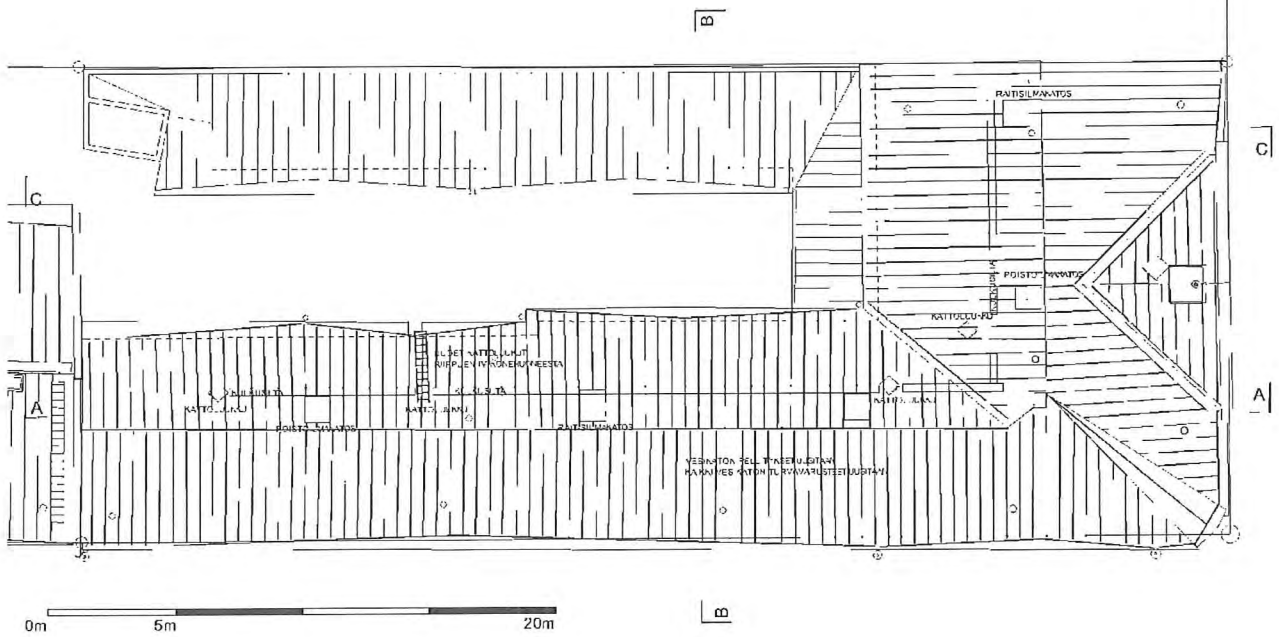


MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET

VESIKATTO

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

NYKYISEN VESIKATON PINTARAKENTEET JA VARUSTEET UUSITTAAN.



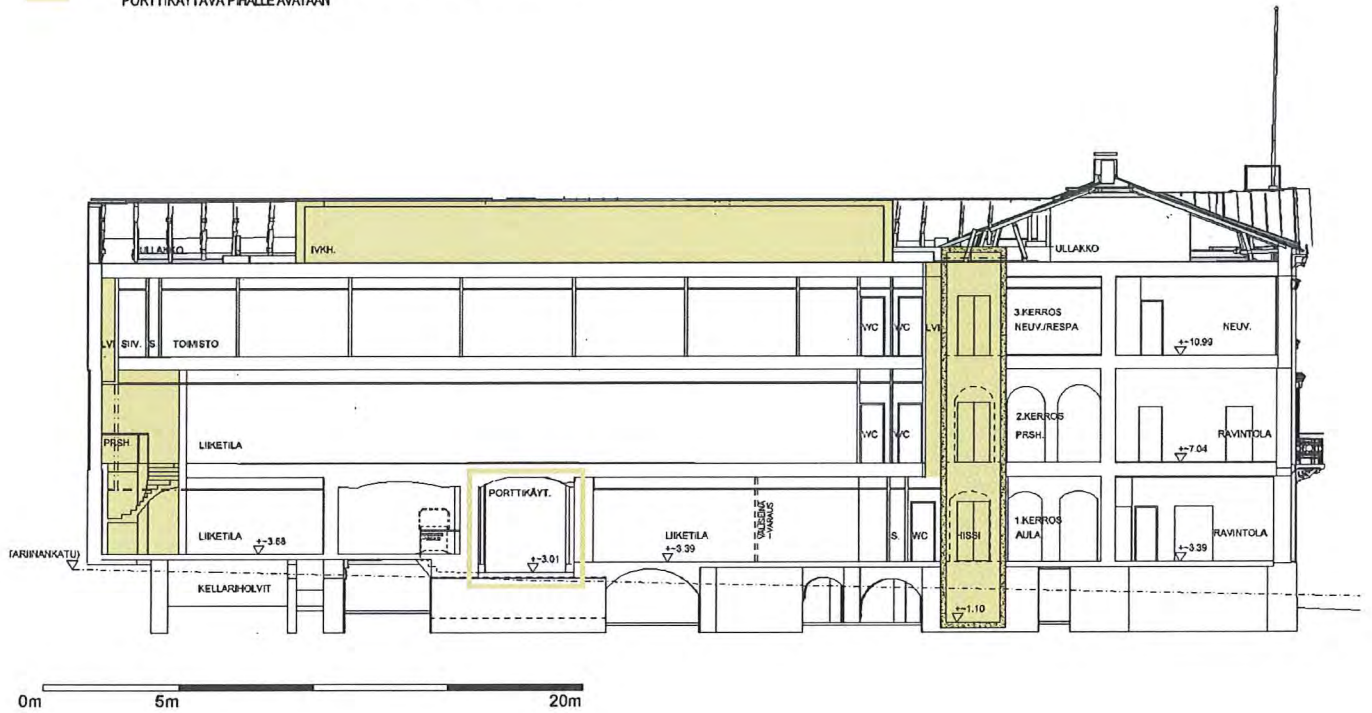
MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET

LEIKKAUS A-A

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

1. JA 2. KERROKSESSA LIKETILAA JA RAVINTOLA, 3.KERROS ULOSJUOKRATAVAA TOIMISTOTILAA

UUSI HISSI JA POISTUMISTIEPORRAS, UUSI IV-KONEHUONE JA TEKNIKKAKULUT
PORTTIKÄYTÄVÄ PIHALLE AVATAAN



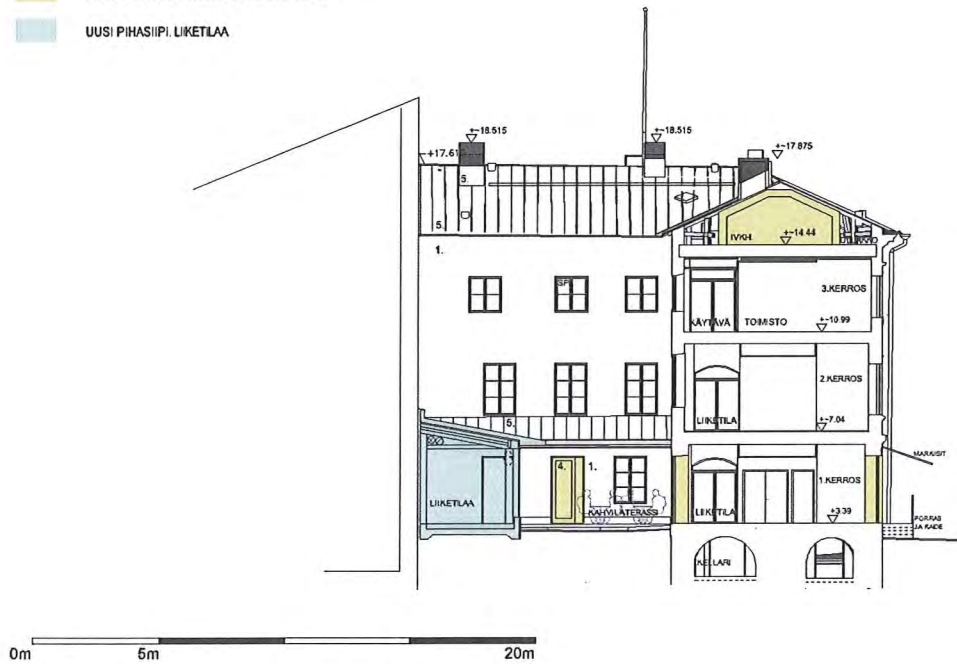
MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET

**LEIKKAUS B-B/
PIHAJULKISIVU POHJOISEN**

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

1. JA 2. KERROKSESSA LIKETILAA, 3.KERROKSESSA ULOSJUOKRATAVAA TOIMISTOTILAA

UUDET SISÄÄNKÄYNNIT, UUSI IV-KONEHUONE
UUSI PIHASIIPPI LIKETILAA



1. UUSITTAVA RAPPAS
2. UUSITTAVA RUKKIA
3. UUSI PORRAS, LUONNONKOVI
4. UUSI MAALATTU TERÄSLASIOVI
5. SINITYT, MAALATTU FELTI

MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET

LEIKKAUS C-C/
PIHAJULKISIVU ITÄÄN

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

1. JA 2. KERROKSESSA LIIKETILAA, 3. KERROKSESSA ULOSJUOKRATTAVAA TOIMISTOTILAA

UUDET SISÄÄNKÄYNNIT, KULKU PORTTIKÄYTÄVÄN KAUITAKADULLE AVATAAN, KELLARIN ALAPOHJAN UUSIMINEN, UUSI IV-KONEHUONE

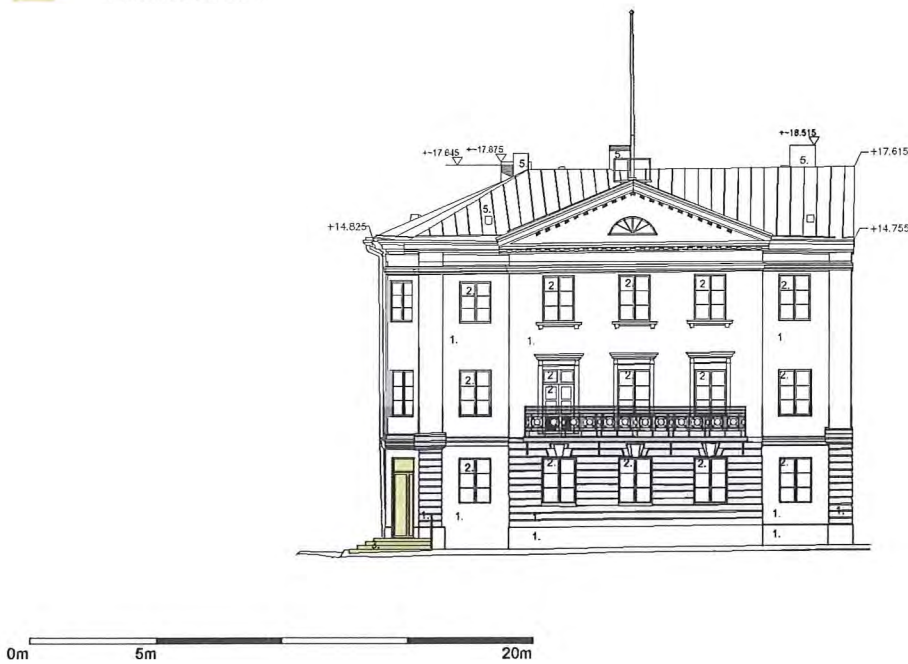


MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET

JULKISIVU ETELÄÄN

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

UUSI KAHVILAN SISÄÄNKÄYNTI

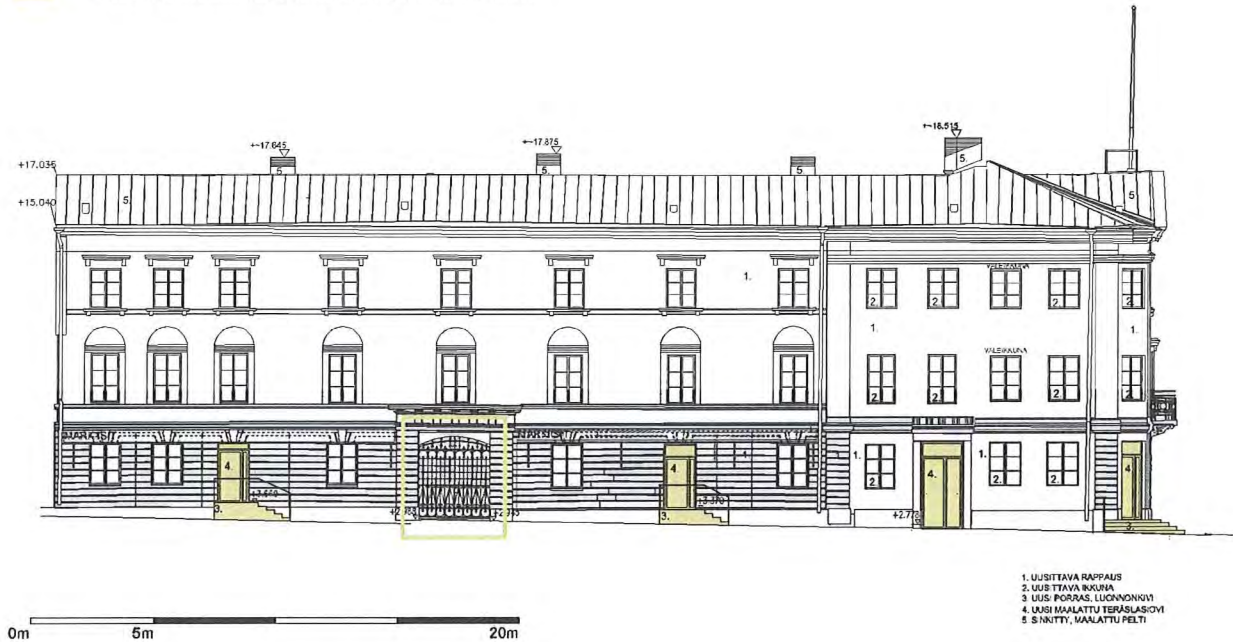


MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET

JULKISIVU LÄNTEEN

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

UUDET SISÄÄNKÄYNNIT, KULKU PORTTIKÄYTÄVÄN KAUITTA SISÄPHALLE AVATAAN

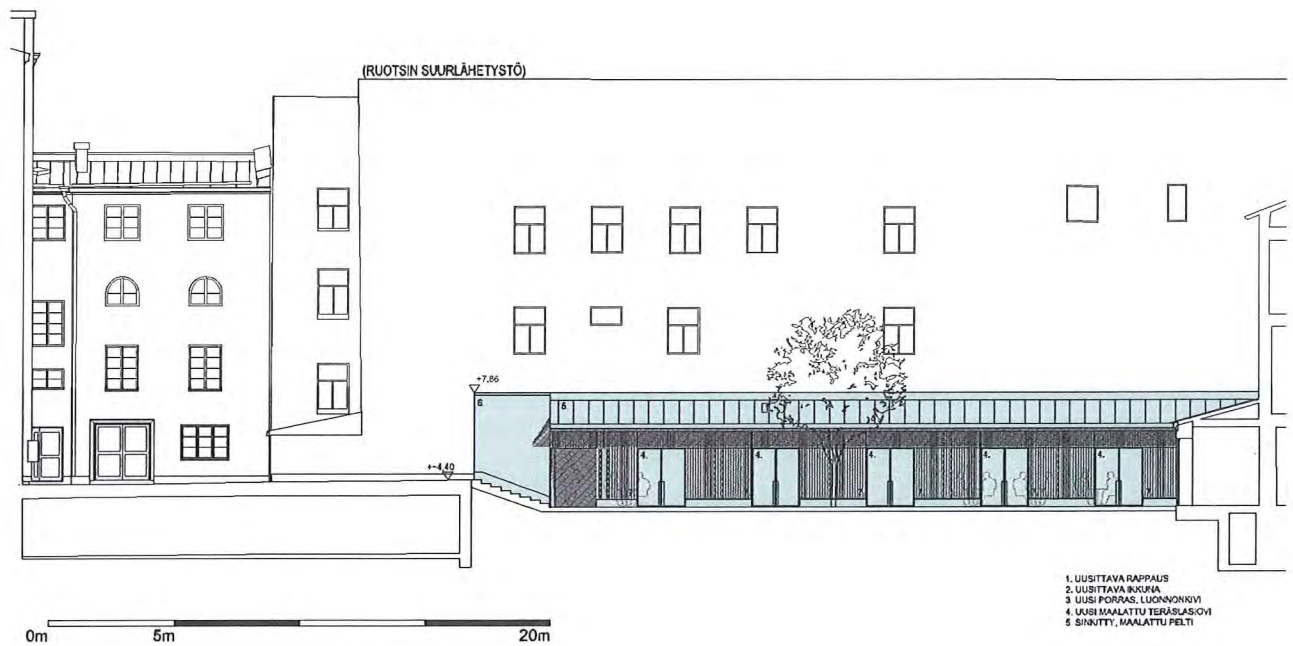


MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET

PIHARAKENNUKSEN JULKISIVU LÄNTEEN (SISÄPIHALLE)

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

UUSI PIHARAKENNUS



5.3.3 Rakennesuunnittelu

Kaikki rakenteisiin liittyvät terveydelle vaaralliset haitta-aineet poistetaan korjaustyön yhteydessä. Samoin vähäiset todetut kosteusvauriot korjataan ja ongelmien aiheuttajat poistetaan suunnitelluilla korjaustöillä joita ovat mm:

- Ikkunoiden kunnostus /uusinta
- Peltikattojen ja muiden pellitysten uusinta sekä julkisivujen uudelleenrappaus
- Kaikki märkätilat vedeneristetään suunnitelmallisesti.

Rakennuksen kantavaan runkoon tehdään uuden tekniikan vaatimat kuilurakenteet, käytön vaatimat hissikuilurakenteet ja porraskoneet sekä ullakolle nykyaikaiset IV-konehuoneetilat.

Rakennuksen välipohjarakenteet on uusittu edellisen peruskorjauksen yhteydessä teräsbetonirakenteisiksi. Välipohjissa ei ole eloperäisiä täyhteitä.

Täydennysrakentamiseen liittyvän sisäpihan uuden liiketilasiiven rakenteissa huomioidaan naapurirakennuksen palomuurin osastoivilla kahden tunnin rakenteilla ja muurin perustuksista riippumattomilla teräspaaluperustuksilla.

Korjaustöiden käyttöikätaavoite on vähintään 50 vuotta.

5.3.4 Lvi-suunnittelu

Rakennuksen kaikki sisäpuoliset LVIA- asennukset puretaan. Rakennustöiden puhtausluokka on P2, iv-kanavien- ja koneiden sisäpuolinen puhtausluokka on P1.

Rakennukseen asennetaan vesikiertoiset lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmät. Nykyinen Aleksanterinkadulla oleva kaukolämpöliittymä jää käyttöön, rakennetaan uusi kaukokylmäliitos Helsingin Energian kaukokylmäverkostoon.

Rakennuksen tonttviemäri uusitaan Katariinankadulle. Sisäpihan sadevesiviemäröinti uusitaan.

Rakennus varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmillä, ilmanvaihtokoneet sijoitetaan ullakolle rakennettaviin iv- konehuoneisiin.

Rakennusautomaatiojärjestelmä toteutetaan väylätekniikkaan perustuen. Järjestelmä liitetään kaupungin RauNet- verkkoon.

5.3.5 Sähkösuunnittelu

Rakennuksen kaikki sähköasennukset uusitaan rakennuksen arvo ja historia huomioiden uuden käyttötarkoituksen mukaiseksi.

Toimistotiloihin asennetaan eri käyttäjäryhmien tarpeiden mukaiset muuntojoustavat johtotiet, toimistovarustuksen mukaiset vahvavirtaliitännät ja yleisvalaistus.

Valaistustasot toteutetaan voimassaolevien En-standardien mukaisina. Valaistus asennetaan pääosin pistemäisillä suoraa ja epäsuoraa valoa antavilla valaisimilla. Valonlähteet valitaan energiatehokkaista tuotteista ja valaistuksen ohjaukseen kiinnitetään erityistä huomiota.

Liiketiloihin asennetaan vain yleisvalaistus alakatollisille alueilla ja muualla varataan liitäntäpisteet loppukäyttäjän valaistusjärjestelmille.

Kahvilaan varataan liitännät valaistukselle sekä keskuslähdöt keittiön varusteille.

Rakennus varustetaan seuraavilla tele-, turva- ja tietojärjestelmäasennuksilla

- Yleiskaapelointijärjestelmä (sisältää info-järjestelmän)
- Antennijärjestelmä

- Paloilmoitinjärjestelmä
- Savunpoistoluukkujen ohjausjärjestelmä
- Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä
- Kulunvalvontajärjestelmä (varaus)
- Kameravalvontajärjestelmä
- Rikosilmoitusjärjestelmä (varaus)
- Tuotesuojalaitteistot liiketiloihin (varaus)
- Inva-WC-järjestelmät
- Sisäänpyyntöjärjestelmät (varaus)

Liiketilöjen turva- ja erikoisvalaistusjärjestelmät ovat vuokralaisten hankinnassa.

5.3.6 Maisemasuunnittelu

Nykyinen asfalttipinta puretaan ja kuivatus uusitaan. Pihalle ja portaille rakennetaan sulanapitojärjestelmä.

Kattovedet johdetaan suoraan sadevesiviemäriin, pintavedet uuteen linjakaivoon ja osaksi puun kasvualustaan pihan tasaussuunnitelman mukaan. Suunnitelmassa on huomioitu esteetön kulku sisäänkäynneille sekä ulkotarjoilualueen tarvitsema pinnan tasaisuus.

Pintarakenteet ja päällystemateriaali pihassa ja porttikäytävässä on punertava graniittikivi ja -laatta. Yläpihalle johtavan portaan askelmat ovat massiivikiveä.

Kasvillisuus

Istutukset: Korkearunkoinen puu. Puun juuriritilä on taiteellisesti käsitelty, materiaalina on valurauta tai teräs johon kiinnitetään puun metallinen runkosuoja.

Katariinankatu 3 ikkunatonta pihaseinää vasten sijoittuu taulukehyksen rajaama nopeakasvuinen köynnös. Kehyksen materiaalina on maalattu teräs johon kasvin tukisäleikkö on kiinnitetty.

Vesiaihe

Köynnöskehikkoon integroidaan suunnitelman mukainen seinään kiinnitettävä vesiaihe, jossa joko vesi tai allas on valaistu. Altaan lopullisen muotoilun suunnittelee taiteilija.

5.3.7 Ulkovaalaistussuunnittelu

Katariinankadun julkisivu saa valaistuksen pääosin kadun ripustusvalaisimien kautta. Julkisivun ja katutasen valaistusta täydennetään markiisien yhteyteen asennettavilla seinävalaisimilla. Porttikäytävä valaistetaan seinävalaisimilla.

Pihan valaistus toteutetaan seinävalaisimilla sekä uudisrakennuksen katokseen asennettavilla alasvaloilla. Pihalle istutettava puu saa valaistuksen alhaalta maavalaisimella ja päätyseinän köynnöskehys led-listavalaisimella.

Tapahtumien erikoisvalaistus toteutetaan projisoimalla suurlähetystön seinää gobo-heittimillä käyttäen rajaimia, kuva-aiheita ja värisuotimia.

(Valolähteinä käytetään monimetallilamppuja, ledejä ja pienoisloistelamppuja. Valolähteiden värilämpötila pääsääntöisesti 3000K)

6 RAKENNUSKUSTANNUKSET

Rakentamiskustannukset ovat 5 000 000 euroa arvonlisäverottomana, 6 140 000 euroa arvonlisäverollisena kustannustasossa 5/2010, RI=127 ja THI=145,5, 2 824 euroa/brm².

Tarveselvityksen kustannusarvioon nähden kustannusarvioon on lisätty pihan ja rakennuksen ulkovaipan korjaustyöt, joista on aiemmin tehty erillinen kustannusennuste sekä huomioitu kohdassa 2.2, Vaihtoehtojen kuvaus, mainitut muutokset.

Kustannusarvio ei sisällä vuokralaisten liiketoimintaan liittyviä erityistoiveita kuten esim. kahvilan keittiön laitteita ja kahvilan kalusteita, vuokratilojen erityisvalaistusta ja tilakohtaisia turvajärjestelmiä.

7 AIKATAULU

Suunnitelmien mukaan rakentaminen alkaa 8/2011 ja kohde valmistuu 5/2012.

8 RAHOITUSSUUNNITELMA

Hanke rahoitetaan tilakeskuksen talonrakennushankkeiden rakentamishojelman TA-kohdan 80204 vuosille 2011-2012 varatuista määrärahoista.

9 KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ

Vuokra määräytyy kustannuslaskennan pohjalta kaupunginhallituksen 30.11.2009 1339§ määrittämän vuokranmaksuperusteen mukaan, jossa pääoman korko Helsingin Leijona Oy:lle on 0 %. Kiinteistöviraston tilakeskuksen tilapalvelun laskelman mukaan hankkeen vuokra tulee olemaan 15,57 e / htm² (ylläpito sisältyy).

Kaupungin henkilöstöä ei työskentele kohteessa.

Kaupunki ei hanki irtaimistoa kohteeseen.

Kaupungille ei tule toiminnan käynnistämisestä kustannuksia.

10 TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

Korjaushankkeen toteutuksesta ja rakennuksen ylläpidosta vastaa tilakeskus.

11 TEHDYT SELVITYKSET

Kohteesta on laadittu rakennushistoriaselvitys

K4 Elefanti Rakennushistoriaselvitys, Kari Järvinen ja Merja Nieminen, Arkkitehdit SAFA, 7.1.2010

Kohteesta laaditut tutkimukset on saatavissa HKR-Rakennuttajalta

Asbestikartoitus: Asbestin ja muiden vaarallisten aineiden kartoitus, ASB-Consult Oy Ab, 30.1.2009

- Kosteustekninen raportti: Kortteli K4 (Elefanti) Kleinehin talo, Katariinankatu 1, Tutkimusselostus, Kosteustekninen katselmus, Helsingin kaupunki rakennusvirasto, HKR-Rakennuttaja, 15.4.2010
- Ikkunoiden lämpökuvaukset: Lämpökuvauksen mittausraportti, Thermolog, 1.3.2010
- Julkisivut: Kleinehin talo, Katariinankatu 1, Helsinki, Julkisivurappauksen ja ikkunoiden kuntotutkimus, Ositum, 26.4.2010
- Vesikatko: Vesikatkon kuntotarkastusraportti, K4 Elefanti-kortteli, Katariinankatu 1, Kattotutka, 23.4.2010

12 VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTTEET RAKENNUSTYÖN AIKANA

Katariinankatu 1-3:n kiinteistöviraston yksiköt muuttavat uusiin tiloihin osoitteeseen Fabianinkatu 27-29 B, 00100 Helsinki. Väistötiloja ei korjauksen aikana tarvita.

Liitteet

Hankesuunnitteluryhmä
Huonekohtainen tilaohjelma

Tekniset liitteet erillisenä liiteaineistona

K4 ELEFANTTI, GOVINIUKSEN TALO

28.9.2010

Hankenumero: R-03060
 Hallintokunta:
 Kortteli/osoite:
 BRM2: 2 174
 RM3:

Projektinjohtaja: J. Vierros
 Pääsuunnittelija:
 Suunnitelmien päiväys:
 Laatija: E. Kaskela

Indeksit:	Kausi	RI	THI
Hankesuunnitelma:	5/2010	127,0	145,5

	ALV 0 %		ALV 23 %	
	€	€/brm2	€	€/brm2
Rakennustekniset työt	2 798 000	1 287	3 441 540	1 583
LVI-tekniset työt	1 007 000	463	1 238 610	570
Sähkötekniset työt	444 000	204	546 120	251
	4 249 000	1 954	5 226 270	2 404
Taidehankinnat	0	0	0	0
Varaus vuokralaismuutoksia varten	100 000	46	123 000	57
	4 349 000	2 000	5 349 270	2 461
Rakennuttajan kustannukset	608 000	280	747 840	344
Tilakeskuksen kustannukset	43 000	20	43 000	20
Matalaenergiarakentaminen	0	0	0	0
YHTEENSÄ	€ 5 000 000	2 300	6 140 000	2 824

* sisältää hankesuunnitteluvaiheen kustannuksia

0 €, alv 0%

28.9.2010
 pvm XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 Toimistopäällikkö

Jakelu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX