

K4 ELEFANTTI POHJOISOSAN PERUSKORJAUS

HELSINGIN KAUPUNGINMUSEON TILAT
ALEKSANTERINKATU 14-18
KATARIINANKATU 3
HELSINKI

HANKESUUNNITELMA
9.3.2012



HELSINGIN KAUPUNKI
Tilakeskus
HKR-Rakennuttaja



SISÄLLYSLUETTELO

0	YHTEENVETO.....	3
0.1	HANKKEEN PERUSTIEDOT.....	3
0.2	PERUSTELU HANKKEESTA	3
0.3	KUSTANNUKSET JA VUOKRAT	3
0.4	AIKATAULUTAVOITE	3
0.5	TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT	4
1	TARVESELVITYS.....	5
1.1	AIKAIEMMAT PÄÄTÖKSET JA ESITYKSET.....	5
1.2	HANKKEEN TARPEELLISUUS JA KIIREELLISYYS	5
2	TOIMINNAN KUVAUS.....	5
2.1	LAAJUUS JA TILAOHJELMA	6
2.1.1	<i>Tilat nykyisin.....</i>	6
2.1.2	<i>Tilat hankkeen toteutumisen jälkeen</i>	17
2.2	VAIHTOEHTOJEN KUVAUS.....	17
3	HANKKEEN SIJAINTI JA KAAVATILANNE	18
3.1	SELVITYS ASEMAKAAVASTA JA KAAVATILANNE	18
3.2	LIIKENNEYHTEYDET, PYSÄKÖINTI.....	19
3.3	KUNNALLISTEKNIikka.....	19
4	RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS.....	19
4.1	PERUSTAMISOLOSUHTTEET	19
4.2	TONTIN RAKENTAMISKELPOISEKSI SAATTAMINEN.....	19
5	HANKKEEN LAATUTASO	19
5.1	TOIMINNALLINEN LAATUTASO	19
5.2	ESTEETTÖMYYSTARKASTELU	20
5.3	TEKNINEN LAATUTASO.....	20
5.3.1	<i>Rakennussuunnittelu.....</i>	20
5.3.2	<i>Toiminnalliset muutokset.....</i>	20
5.3.3	<i>Rakennesuunnittelu.....</i>	34
5.3.4	<i>Lvi-suunnittelu.....</i>	34
5.3.5	<i>Sähkösuunnittelu</i>	34
5.3.6	<i>Maisemasuunnittelu.....</i>	35
5.3.7	<i>Ulkovalaistussuunnittelu.....</i>	36
6	RAKENNUSKUSTANNUKSET	36
7	AIKATAULU.....	36
8	RAHOITUSSUUNNITELMA.....	36
9	KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ.....	36
10	TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT.....	37
11	TEHDYT SELVITYKSET.....	37
12	VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTTEET RAKENNUSTYÖN AIKANA	38

0 YHTEENVETO

0.1 Hankkeen perustiedot

nimi	K4 Elefanti, Helsingin kaupunginmuseon tilat
osoite	Katariinankatu 3, Aleksanterinkatu 14-18, 00170 Helsinki
sijainti	Kaupunginosa 1, kortteli 4, tontti 9
laajuus	8472 brm2 + Sederholm 386 brm2 6002 htm2 + Sederholm 231 htm2
kustannukset	17 100 000 € (alv 0%)
aikataulu	rakentaminen 8/2014 – 12/2015
hankesuunnitteluryhmä ks. liite 1	

0.2 Perustelu hankkeesta

1. Hankkeen tarve ja toiminta

Elefanti-korttelin pohjoisosan rakentaminen jatkaa keskustakorttelin elävöittämiseen tähtäävää rakentamista, jossa aiemmin toimistokäytössä olleita tiloja avataan yleisölle. Rakennuksilla on suuri korjausvelka, mikä edellyttää niiden korjaamista. Korjaamisen myötä kaupunginmuseolle saadaan uudet ajanmukaiset tilat nykyisten huonokuntoisten tilalle. Korttelin pohjoisosaan tulee kaksi toimijaa: Helsingin kaupunginmuseo ja Helsingin Leijona Oy, jolle vuokrataan 1. kerroksen liiketilat museokauppaa lukuun ottamatta ja Valkoinen Sali.

2. Hankkeen suunnitelmat ja laatutaso

Hankkeen suunnittelu noudattaa museon toimistotilojen osalta normaalia laatua. Näyttelytilojen suunnittelussa on otettu huomioon vaativat museaaliset olosuhteet. Negatiivi- ja kuva-arkistossa on arkisto-olosuhteet.

Valkoisen salin tilakokonaisuuden osalta rakennustoimet ovat osittain palauttavia ja osittain restauroivia. Muut Helsingin Leijona Oy:lle vuokrattavat liiketilat ovat kunkin liiketilan toiminnan mukaista tasoa.

0.3 Kustannukset ja vuokrat

1. Kustannukset:

- kokonaiskustannus 17 100 000 euroa (alv 0%)
- 1 929 euroa / brm2 (alv 0%)
- indeksit 12/20111 RI 104,1 THI 156,1

2. Vuokra lasketulle huoneistoalalle:

Vuokrat on laskettu hankesuunnitelman kustannusarviosta.

- kaupunginmuseo, huoneistoala 3 298 htm2, vuokra 29,35 €/htm2/kk, 96 796 €/kk, 1 161 556 €/vuosi (takaisinmaksuaika 30 vuotta). Vuokra sisältää ylläpidon 4,10 €/htm2/kk (arvio vuodelle 2015). Pääomavuokra 25,25 €/ htm2/kk, korko 3 % (muodostuu seuraavasti: tontin vuokra 3,64 euroa, poistoarvo 9,45 euroa, tekninen nykyarvo 2,43 euroa, korjauskustannus 9,72 euroa)
- Helsingin Leijona Oy, huoneistoala 1 098,5 htm2, vuokra 18,39 €/htm2/kk, 20 201 €/kk, 242 417 €/vuosi (takaisinmaksuaika 30 vuotta). Vuokra sisältää ylläpidon 5,30 €/htm2/kk (arvio vuodelle 2015). Pääomavuokra 13,09 €/ htm2/kk, korko 0 % (muodostuu seuraavasti: tontin vuokra 3,64 euroa, poistoarvo 9,45 euroa)
- yhteistilat on jyvitetty vuokraan. Yhteistilojen vaikutus on 21 %.

0.4 Aikataulutavoite

Hankkeen toteutussuunnittelu käynnistyy huhtikuussa 2012 ja valmistuu vuoden 2013 loppuun mennessä. Rakentamisen on tarkoitus alkaa elokuussa 2014 ja valmistua vuoden 2015 loppuun mennessä.

0.5 Toteutus- ja ylläpitovastuut

Toteutusvastuu ja kaupunginmuseon tilojen ylläpitovastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella. Helsingin Leijona Oy:n vuokraukseen menevien liiketilojen ylläpitovastuu on sekä tilakeskuksella että Helsingin Leijona Oy:llä erillisen vastuunjakotaulukon mukaan.

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

1.2 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Elefanti-korttelin pohjoisosan on keskustakorttelien käytön monipuolistamisen 2. rakennusvaihe. Parhailaan korjataan korttelin 1. vaihetta, Goviniuksen taloa osoitteessa Katariinankatu 1. Pohjoisosan korjauksella kortteli saadaan toimivaksi kokonaisuudeksi, jossa on Helsingin Leijona Oy:lle vuokrattavia liiketiloja sekä Helsingin kaupunginmuseolle uudet ja ajanmukaiset näyttelytilat.

Elefanttikorttelin pohjoisosan eri rakennusten korjausvelka on erittäin suuri ja niissä on tehtävä kattava talotekninen korjaus sekä ulkovaipan korjaus, jotta ne saataisiin pidettyä käytössä. Korttelin pohjoisosan korjauksen myötä kaupunginmuseo pääsee muuttamaan tarvitsemiinsa uusiin tiloihin siten, ettei väistötiloja tarvita. Kaupunginmuseon nykyiset tilat Sofiankatu 4:ssä ovat myös erittäin huonossa kunnossa ja ne pystytään sen jälkeen korjaamaan kaupalliseen käyttöön ja liittämään Kiseleff & Sunnin kauppiastavarataloon. Helsingin Leijona Oy:n tekemissä keskustakorttelien kannattavuuslaskelmissa Sofiankatu 4:n tilat ovat kaikkein tärkeimmät.

2 TOIMINNAN KUVAUS

1. Rakentamisen historia

Sederholmin kivitalo rakennettiin v. 1756 -1757. Katariinankatu 3 rakennettiin alun perin Sederholmin talon siiveksi. Rakennuksessa tehtiin laajoja muutoksia 1866 Kiseleffin suunnitelmien mukaan. Katariinankadun sivurakennusta (Katariinankatu 3) laajennettiin huomattavasti v. 1892 arkkitehti Karl August Wreden suunnitelmien mukaan.

Kauppias Fredrik Remander rakennutti Aleksanterinkadun varteen kaksikerroksisen kivirakennuksen, joka valmistui 1814. Se korotettiin kolmikerroksiseksi v. 1873. 1923 Sederholmin ja Remanderin tontit yhdistettiin Svenska Gårdenin rakentamista varten. Uusi salirakennus valmistui 1925 arkkitehti Valter Jungin suunnitelmien mukaan. Pihatason alle rakennettiin suuri varastokellari, jonka porttiaukko ja luiska sijoitettiin Katariinankadulle.

1959 käynnistettiin mittava saneeraus Kiinteistöviraston tiloiksi. Arkkitehtina toimi Aarno Ruusuvuori. Pääosa rakennuksista rakennettiin sisältä kokonaan uudelleen. Juhlasalirakennuksen koillinen portaikko purettiin ja sen paikalle rakennettiin uusi nelikerroksinen toimistosiiپی, jonka pohjoispäähän sijoitettiin uusi poistumistieportaikko.

Falkmanin talo: Aleksanterinkatu 14:n katusiiپی (Brummerin talo) rakennettiin v. 1816. 1820 - 60-lukujen aikana rakennettiin pihasiivet. Tontin etelälaitaan toteutettiin 1872 Falkmanin pojalle taitelija Severin Falkmanille ateljee, arkkitehtina Theodor Höjjer. Tilat peruskorjattiin vuosina 1960-61.

1960-luvun muutostöiden jälkeen rakennukset ovat toimineet toimistorakennuksina ja Valkoinen Sali juhlatilana

2. Toiminta nykyisin

Pääosa tiloista on jäänyt tyhjilleen, kun kiinteistöviraston tilakeskus muutti Sörnäisiin v. 2006. Juhlasalirakennuksen 1.-2. kerroksen tilat ja juhlasali on vuokrattu yksityiselle catering-yritykselle. Tiloissa on ollut lyhytaikaista väliaikaiskäyttöä, esim. Master of Arts näyttely vuonna 2009, WDC 2012 ja Forum Viriumin toimistot.

3. Toiminta hankkeen toteutumisen jälkeen

Hankesuunnitelma sisältää Remanderin katusiiven, Katariinankatu 3:n ja Valkoisen salin rakennuksen sekä Falkmanin talon peruskorjauksen. Remanderin pihasiiven paikalle rakennetaan uudisrakennus.

Katariinankatu 3, Valkoisen Salin rakennus sekä Remanderin ja Falkmanin talot peruskorjataan pääosin hallintokäytössä olevasta toimistorakennuksesta ja Valkoisen Salin osalta juhlatilasta Helsingin kaupunginmuseon käyttöön museotiloiksi ja museon käytössä oleviksi toimistotiloiksi.

Remanderin nykyinen 1960-luvun pihasiipi puretaan ja korvataan uudisrakennuksella. Uudisrakennukseen tulee museoon liittyviä tiloja sekä museotoimintaa palveleva uusi hissi.

Sederholmin talon kellari liitetään museokiertoon ja katutaso liitetään parannetuin sisäisin yhteyksin museoon. Sederholmin taloon rakennetaan tilat ryhmäpalveluille.

Valkoinen Sali jää ulosvuokrattavaksi juhlatilaksi.

Katutasoon rakennetaan ulosvuokrattavia liiketiloja Remanderiin sekä Katariinankatu 3:een.

Museokauppa ja -kahvila rakennetaan Katariinankatu 3:een kadulle avautuviksi.

Kellaritiloissa on torimyyjien varastotiloja, sinne rakennetaan teknisiä sekä sosiaalityötiloja ja korttelinosaa palvelevat jätetilat.

Ullakolle rakennetaan uudet iv-konehuoneet.

Piha-alueista tehdään viihtyisiä, Sederholmin pihasta tulee museon sisäänkäyntipiha ja Valkoisen salin pihalle tulee myös kahvilatoimintaa.

Hankesuunnitelma perustuu torikortteleiden elävöittämissä tavoitteisiin sekä hankkeesta tehtyyn tarveselvitykseen.

2.1 Laajuus ja tilaohjelma

2.1.1 Tilat nykyisin

Tilat ovat nykyisin pääosin 1960-luvun peruskorjauksen jäljiltä olevia toimistohuoneita sisältäviä hallinto- ja virastotiloja. Valkoinen Sali on juhlatilakäytössä vuokrattuna ulkopuoliselle catering-yritykselle.

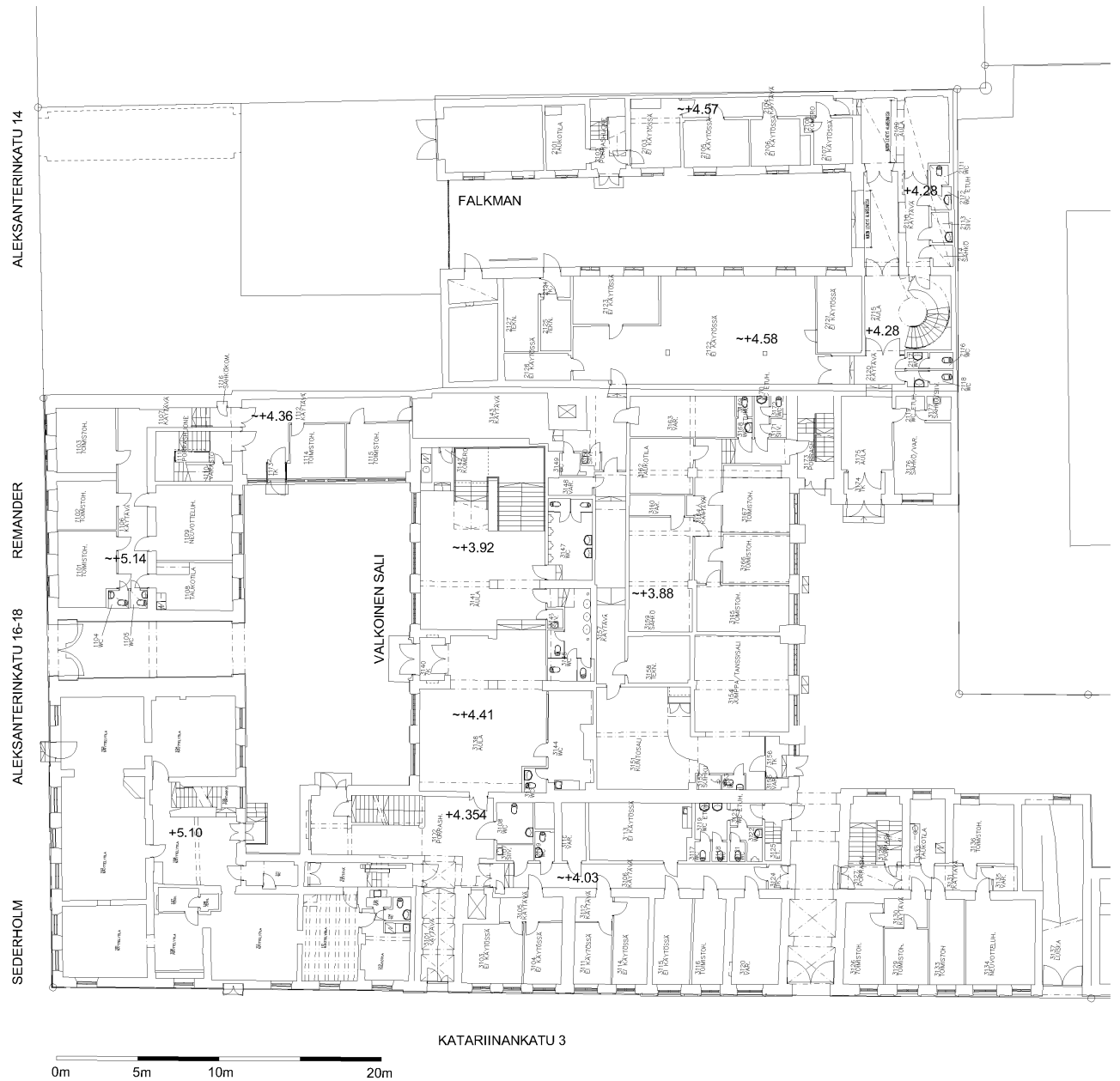
Tilat ryhmittyvät talokohtaisesti, esteetöntä kulkua rakennuksiin ei ole lukuun ottamatta Valkoisen Salin poistumistieportaan yhteydessä olevaa hissiä. Rakennuksien talotekniikka on puutteellista ja kaipaava uusimista. Ullakot ovat pääosin kylmää käyttämätöntä ullakotilaa.

Hankesuunnitelmaa on jo toteutettu Remanderin talon kohdalla siten, että vuokratuista toimistotiloista on purettu kerrosten väliseiniä ja Aleksanterinkadulle on rakennettu 1. kerrokseen suora sisäänkäynti.

NYKYTILANNE: KELLARI



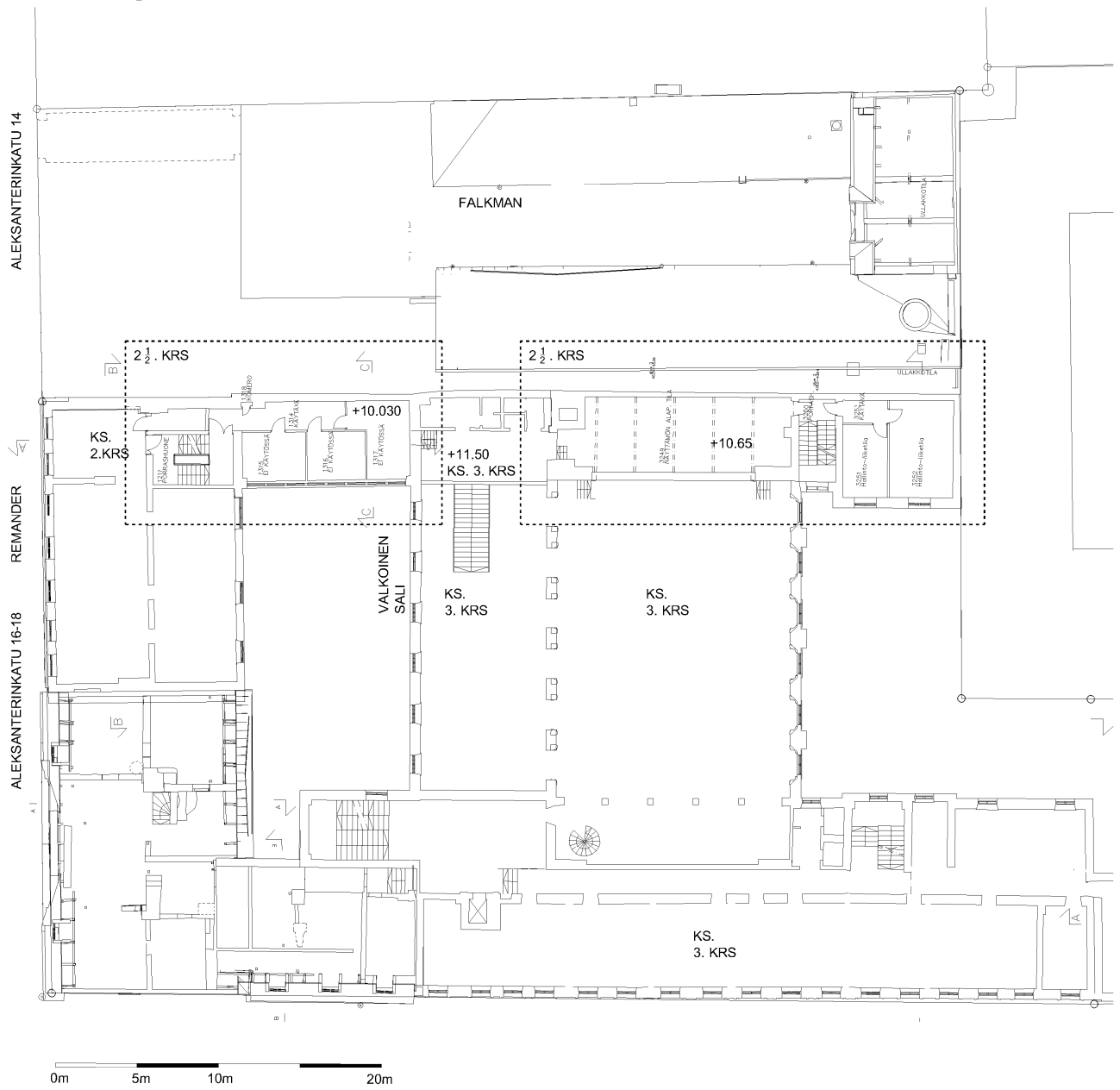
NYKYTILANNE: 1. KRS



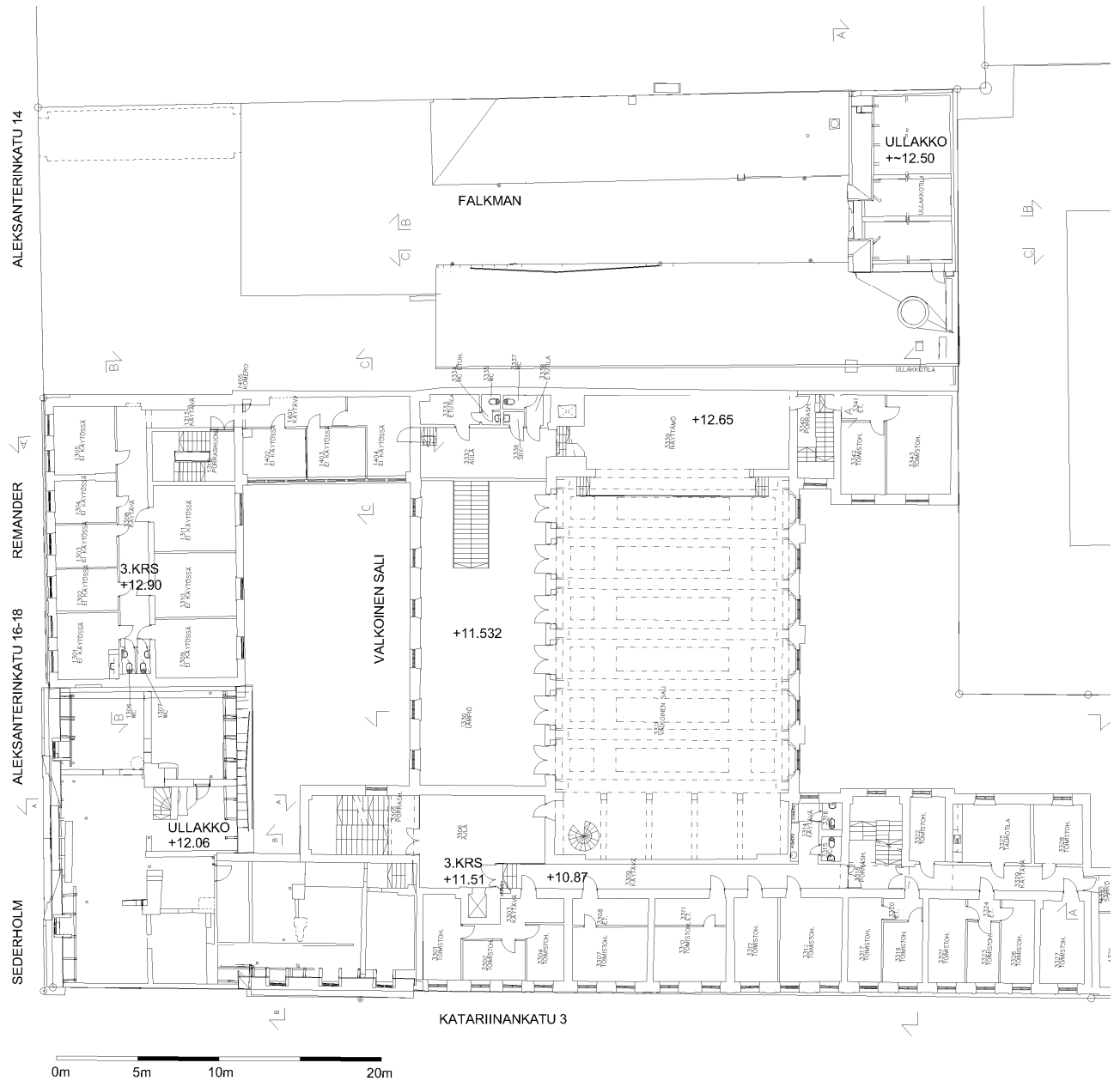
NYKYTILANNE: 2. KRS



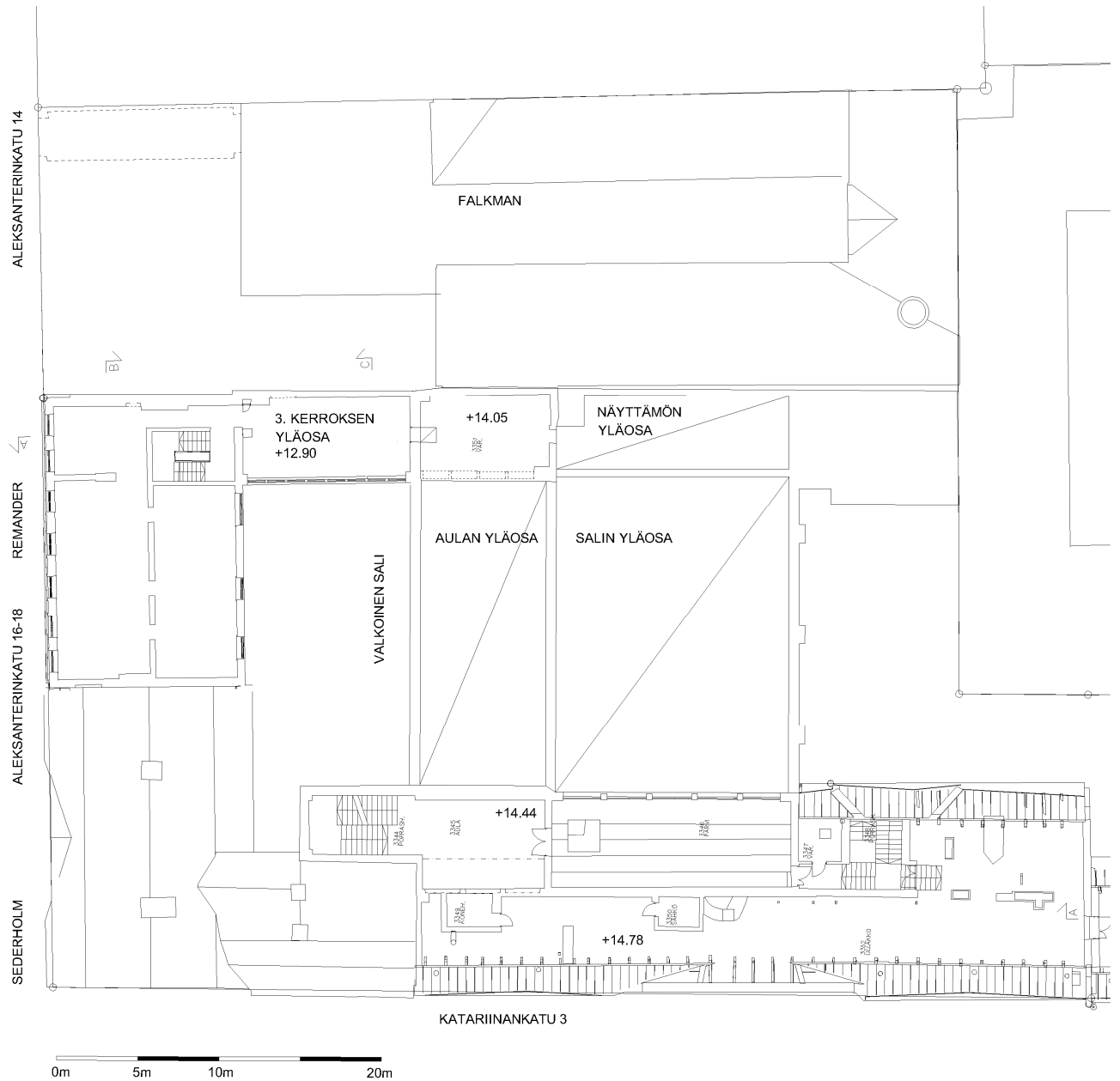
NYKYTILANNE: 2 1/2 . KRS



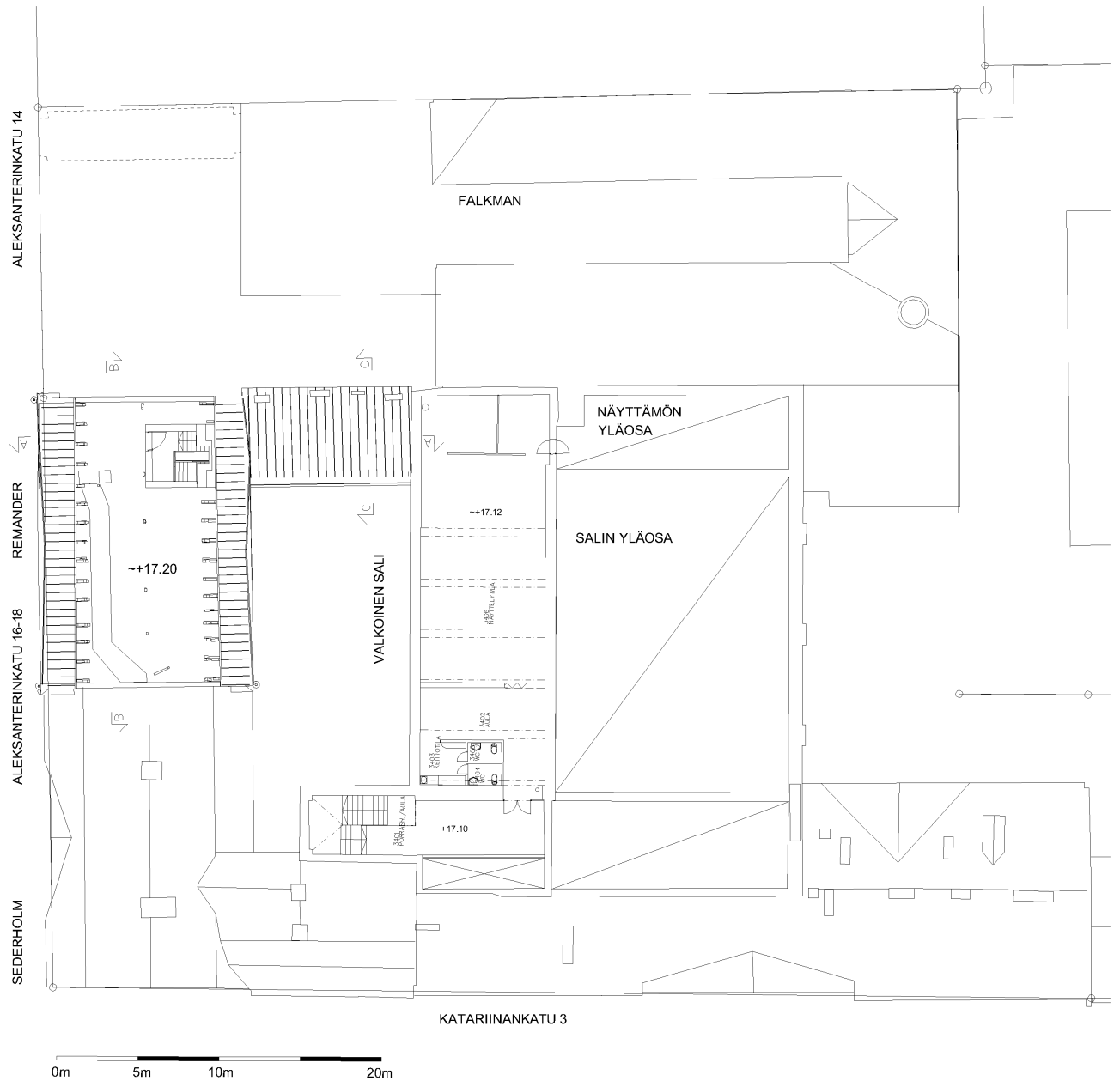
NYKYTILANNE: 3. KRS



NYKYTILANNE: 3 1/2. KRS



NYKYTILANNE: 4. KRS



NYKYTILANNE: KATTOPIIRUSTUS



NYKYTILANNE: LEIKKAUS A-A



NYKYTILANNE: LEIKKAUS D-D



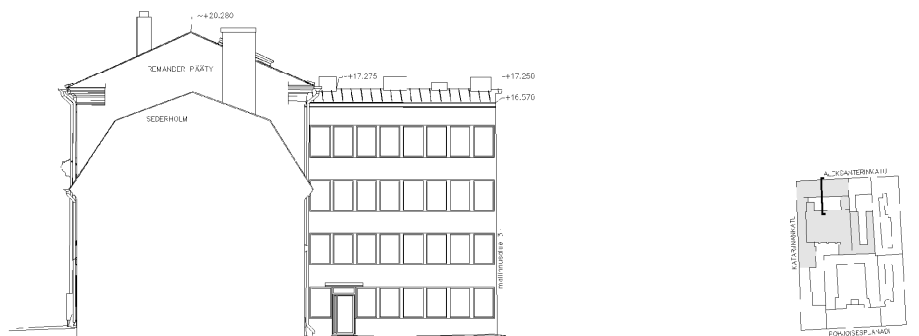
NYKYTILANNE: SEDERHOLMIN JA KATARIINANKATU 3:N JULKISIVUT KATARIINANKADULLE



NYKYTILANNE: REMANDERIN JA SEDERHOLMIN JULKISIVUT ALEKSANTERINKADULLE.



NYKYTILANNE: REMANDERIN PIHASIIVEN JULKISIVU



2.1.2 Tilat hankkeen toteutumisen jälkeen

Bruttoala 8472 brm2 (kylmää ullakkoa ei ole laskettu)

Lämpimän bruttoalan lisäys 459 brm2 IV-konehuoneet ullakolla ja 160 brm2 Remanderin pihasiiven ja ullakon poistumistien lisäys.

Tämän lisäksi Sederholmin kellarin ja 1. kerroksen muutosalueen bruttoala 386 brm2.

Kerrosala 6187 k-m2 + Sederholmin 1. kerroksen muutosalue 69 k-m2.

Kerrosalan lisäys 160 k-m2, josta Remanderin pihasiivessä 113 k-m2 ja Remanderin ullakolla 47 k-m2

Huoneistoala 6 002 htm2, sisältää alla eriteltyt tilat.

Huoneistoala eriteltynä:

Kaupunginmuseon näyttely- ja yleisötilaa sekä museokauppa 1644 htm2; kaupunginmuseon toimistotilaa 1270,5 htm2; kuvakokoelmien toimisto-, arkisto- ja asiakaspalvelutilaa 298 htm2; kaupunginmuseon sosiaali- ja varastotila pääosin kellarissa 85,5 htm2.

Valkoinen Sali 795,5 htm.

Ulosvuokrattavaa liiketilaa (sisältää museokahvilan tilat) 303 htm2.

Torimyyjien varasto- ja sosiaalitilaa 436 htm2.

Porrashuone- ja käytävätilaa 554 htm2.

Kellarin tekniset ja käytävätilat 615 htm2.

IV-konehuoneita ei ole laskettu huoneistoalaan.

Tämän lisäksi Sederholmin kellarin ja 1. kerroksen muutoksen alainen alue 231 htm2.

Sederholmin kellarin näyttelytilaa 172 htm2 sekä teknistä ja porrastilaa 9 htm2 (laskettu lattiapinta-alan mukaan); ryhmäpalvelutilaa 1. kerroksessa 50 htm2.

Tilavuus on 30880 m3, Sederholmin talo ei ole mukana tilavuudessa.

Tilavuus taloittain: Katariinankatu 3 ja Valkoinen Sali 22750 m3, Remander 5060 m3 sekä Falkman 3070 m3.

Kaupunginmuseon uudet tilat yhteensä 3298 htm2.

Helsingin Leijona Oy:lle vuokrataan liiketilat ja Valkoinen Sali, joiden pinta-ala on yhteensä 1098,5 htm2.

Hankekohtainen tilaohjelma on liitteenä.

2.2 Vaihtoehtojen kuvaus

Tarveselvityksen 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 Goviniuksen hankesuunnitelmassa päätetty jättää toteuttamatta. Uusi jätehuone toteutetaan Katariinankatu 3:n kellariin. Goviniuksen sisäpihalta rakennetaan uusi hissi- ja porrasyhteys Katariinankatu 3:n kellariin. Hissi ja porras kuuluvat Goviniuksen hankeeseen.

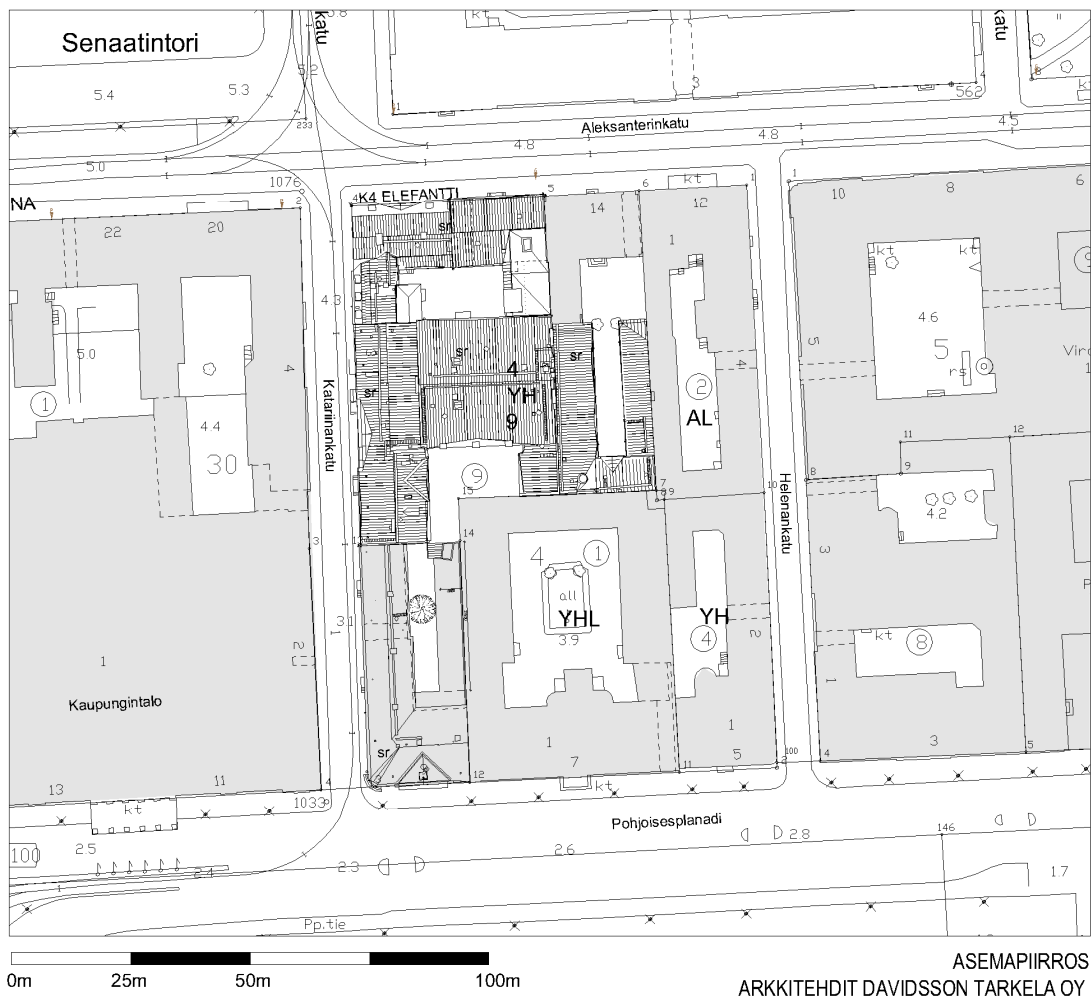
Tarveselvityksessä oli esitetty Remanderin pihasiiven laajentamista säilyttäen sen nykyiset lattioiden korkeusasemat. Pihasiiveen oli ehdotettu henkilöhissiä Remanderin, Remanderin pihasiiven sekä Valkoisen salin tasoerojen välille. Museon huoltohissi oli ehdotettu Katariinankadun puoleiseen siipeen Valkoisen salin poistumistieportaan yhteyteen. Tämä hissi ei kuitenkaan voisi palvella kaikkia kerroksia, koska se nousisi huomattavasti Katariinankadun katulapteen yläpuolelle. Hankesuunnitelmassa on Remanderin pihasiipi esitetty uudisrakennuksena, jossa lattioiden tasot noudattavat Remanderin katusiiven lattiatasoja. Museon uusi hissi on esitetty tähän uudisrakennukseen, jossa se voi palvella kaikkia Remanderin ja Valkoisen Salin rakennuksen tasoja ja siis myös neljännen kerroksen vaihtuvien näyttelyiden tilaa Axel Olof -salissa. Uudisrakennuksen ylin lattiataso (uusi kerros) rakennetaan siten, että Axel Olof -salista saadaan toinen poistumistiereitti Remanderin katusiiven portaaseen. Uudisrakennus suunnitellaan siten, että se muodostaa museon sisäänkäyntipihalle

museolle tunnusomaisen ilmeen. Valkoisen Salin portaan yhteyteen rakennetaan uusi esteettömyysvaatimukset täyttävä henkilöhissi, joka palvelee kellarista (Sederhomin näyttelykierto) kolmanteen (juhlasali) kerrokseen saakka.

Valkoisen salin nykyinen pääporras on hankesuunnitelmassa ehdotettu purettavaksi. Valkoinen Sali toimii itsenäisesti erillisenä museon tiloista Katariinankadun porrashuoneen ja hissien kautta. Tähän liittyen 4. kerroksen Axel Olof -saliin ei rakenneta tarveselvityksessä esitettyä uutta avoporrasta Valkoisen salin 3. kerroksen lämpöstä. Museon ja Valkoisen salin toiminta on siten eriytetty toisistaan.

Museokauppa ja -kahvila on sijoitettu vierekkäin siten, että molempiin on yhteys sekä sisäkautta museon tiloista että suoraan Katariinankadulta. Museokahvila voi olla myös erillisen toimijan hoidettavissa. Remanderin katutaso sekä Katariinankatu 3:n porttikäytävän eteläpuoleinen katutaso ovat ulosvuokrattavia liiketiloja.

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 virastorakennusten korttelialue. Korttelialueen rakennukset on suojeltu sr-merkinnällä lukuun ottamatta nykyistä Remanderin pihasiipeä.

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.

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. Museon huoltoliikenne on Aleksanterinkadulta Remanderin porttikäytävästä sekä kellaritilojen kautta.

Katariinankadun raitiotielinjausta on muutettu kulkemaan keskellä Katariinankatua, jolloin turvallisuus jalkakäytävällä ja sisäänkäyntien läheisyydessä paranee.

3.3 Kunnallistekniikka

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

4 RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS

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 ikkunat ovat asuntojen ikkunoita. Valkoisen salin pihalle ikkunoita on ainoastaan valokuilussa.

Peruskorjaus edellyttää rakennuslupakäsittelyä. Rakennusvalvontavirastolle on esitelty hankesuunnitelmapiirustukset. Rakennussuojeluasioissa museovirasto on lausunnonantaja. Museovirastolle on esitelty hanketta sekä suunnitteluvaiheessa että valmiina hankeluonnoksina. Kaupunginmuseon edustaja on ollut mukana hankesuunnittelutyöryhmässä.

Hankesuunnitelmaluonnos on esitelty myös Torikortteleiden yleiskokouksessa.

4.1 Perustamisolosuhteet

Rakennukset on perustettu maan varaan vanhempien rakennusten osalla kivilatamusperustuksena ja uudempien rakennusten, kuten esim. Valkoinen Sali, osalla betonianturoilla.

Uudet kantavat rakenteet, hissikuilut ja uudisrakenneosat perustetaan maan varaan. Syvien hissikuilukaivantojen kohdilla vanhoja perustusrakenteita tuetaan porapaaluilla ja betonirakenteilla.

4.2 Tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen

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

5 HANKKEEN LAATUTASO

5.1 Toiminnallinen laatutaso

Muutostöiden yhteydessä tilat suunnitellaan uusia toimintoja vastaavaan laatutasoon. Museon, kahvilan ja liiketilojen pinnat samoin kuin toimistotilat suunnitellaan toiminnan edellyttämin materiaalein.

Tilat suunnitellaan viihtyisiksi sekä henkilökunnan että kiinteistössä asioivien kannalta. Piha-alueiden käsittely julkisen tilan materiaalein lisää ulkotilojen viihtyisyyttä.

Suunnittelussa huomioidaan kestävän kehityksen periaatteet.

5.2 Esteettömyystarkastelu

Uusien hissien rakentamisen myötä museon asiakastilat tulevat esteettömiksi. Suurin osa toimistotiloista rakennetaan hissein ja luiskin esteettömiksi. Valkoiseen Saliin käynti on myös esteetön. Falkmanin pihasiivessä ja Katariinankatu 3:ssa osa toimistotiloista jää porraskelmien taakse. Remanderin liiketilaan rakennetaan tasonostin.

5.3 Tekninen laatutaso

5.3.1 Rakennussuunnittelu

Elefanttikorttelin rakennukset kuuluvat Helsingin vanhimpiin rakennuksiin.

Rakennuskanta edustaa eri aikakausia, Sederholmin talo vanhimpana rakennettiin v. 1756-1757.

Katariinankatu 3 rakennettiin alun perin Sederholmin talon siiveksi ja sitä on laajennettu huomattavasti 1800-luvun loppupuolella.

Remanderin talo rakennettiin alun perin kaksikerroksisena v. 1814 ja korotettiin myöhemmin kolmikerroksiseksi. Tontille rakennettiin 1920-luvulla Svenska Gårdenin juhlasalirakennus. Tällöin pihatason alle rakennettiin suuri varastokellari.

Falkmanin talo on rakennettu eri vaiheissa 1800-luvulla.

Alun perin rakennukset ovat olleet asuinrakennuksia, pihasiipien varastorakennuksia, työ- ja pienteollisuustiloja ja osassa on ollut 1. kerroksen liiketiloja.

1959-62 peruskorjauksissa pääosa rakennuksista, lukuun ottamatta Sederholmin taloa, rakennettiin sisältä kokonaan uudelleen ja Remanderiin rakennettiin uusi pihasiipi. Välipohjat uusittiin betonirakenteiseksi ja useat porrashuoneet korvattiin uusilla. Kellaritiloissa on säilynyt Katariinankatu 3:n ja Remanderin katusiipien alla vanhoja holvattuja kellaritiloja. 1960-luvun muutostöiden jälkeen rakennukset ovat toimineet hallinto- ja toimistorakennuksina sekä Valkoinen Sali juhlatilana.

5.3.2 Toiminnalliset muutokset

Merkittävimmät toiminnalliset muutokset ovat Helsingin kaupunginmuseon museo-, toimisto- ja arkistotilojen rakentaminen kortteliin. Katutason liiketiloiksi jääviin osiin sijoittuu museokahvila sekä käsityöläispaja- tm. elävöittämistarkoitusta palvelevia toimintoja. Liiketilojen ja kahvilan lisäksi myös museokauppa avautuu Katariinankadulle. Pihat avataan yleisölle. Liiketiloihin avataan käynnit Katariinankadulta ja Aleksanterinkadulta.

Museon pääsisäänkäyntinä toimii Aleksanterinkadulta saavuttaessa Sederholmin piha. Museon läpi on kulkuyhteys Valkoisen salin pihalle, josta on edelleen yhteys Goviniuksen pihalle.

Museo sijoittuu pääosin Valkoisen Salin rakennuksen alueelle, johdantonäyttely 1. kerrokseen, perusnäyttelytilat 2. kerrokseen ja vaihtuvien näyttelyiden tila 4. kerrokseen. Toimisto-, arkisto- ym. museota palvelevat tilat sijoittuvat Remanderiin, Falkmaniin ja Katariinankatu 3:een.

Valkoisen Salin toiminta eriytetään itsenäisesti toimivaksi. Sen sisäänkäynti on Katariinankadun puolella. Valkoisen Salin naulakko-, wc- ja catering-tilat rakennetaan salitilojen yhteyteen 3. kerrokseen.

Museotoimintaa ja sen huoltoliikennettä, poistumisteitä ja esteetöntä liikkumista varten rakennetaan uusi Remanderin pihasiipi, joka ulottuu 4. kerroksen tasolle saakka. Esteetöntä liikkumista varten kellarin ja 3. kerroksen välillä rakennetaan myös uusi hissi Valkoisen Salin portaan yhteyteen. Se palvelee myös Valkoisen Salin käyttöä.

Korttelinosan yhteinen jätehuolto järjestetään Katariinankatu 3:n kellaritiloihin. Jätehuoneet toteutetaan Goviniuksen rakentamisen yhteydessä. Jätehuoltoa varten rakennetaan huoltohissi ja porras Goviniuksen pihan ja Katariinankatu 3:n kellarin välille.

Rakennusten talotekniikka uusitaan kokonaisuudessaan. Ullakoille rakennetaan uudet iv-konehuoneet.

MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET: KELLARI

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

UUDET HISSIT, TEKNISET TILAT JA JÄTETILAT. ESTEETÖN KULKU SEDERHOLMIN KELLARIIN. KAUPUNGINMUSEON UUDET SOSIAALITILAT JA SIIVOUSKESKUS.

SEDERHOLMIN KELLARI LIITETÄÄN NÄYTTELYKIERTOON. UUSI KULKUSILTA.

EI KÄYTTÖSSÄ OLEVIEN VARASTOJEN MUUTTAMINEN TORIMYYJIEN VARASTOIKSI

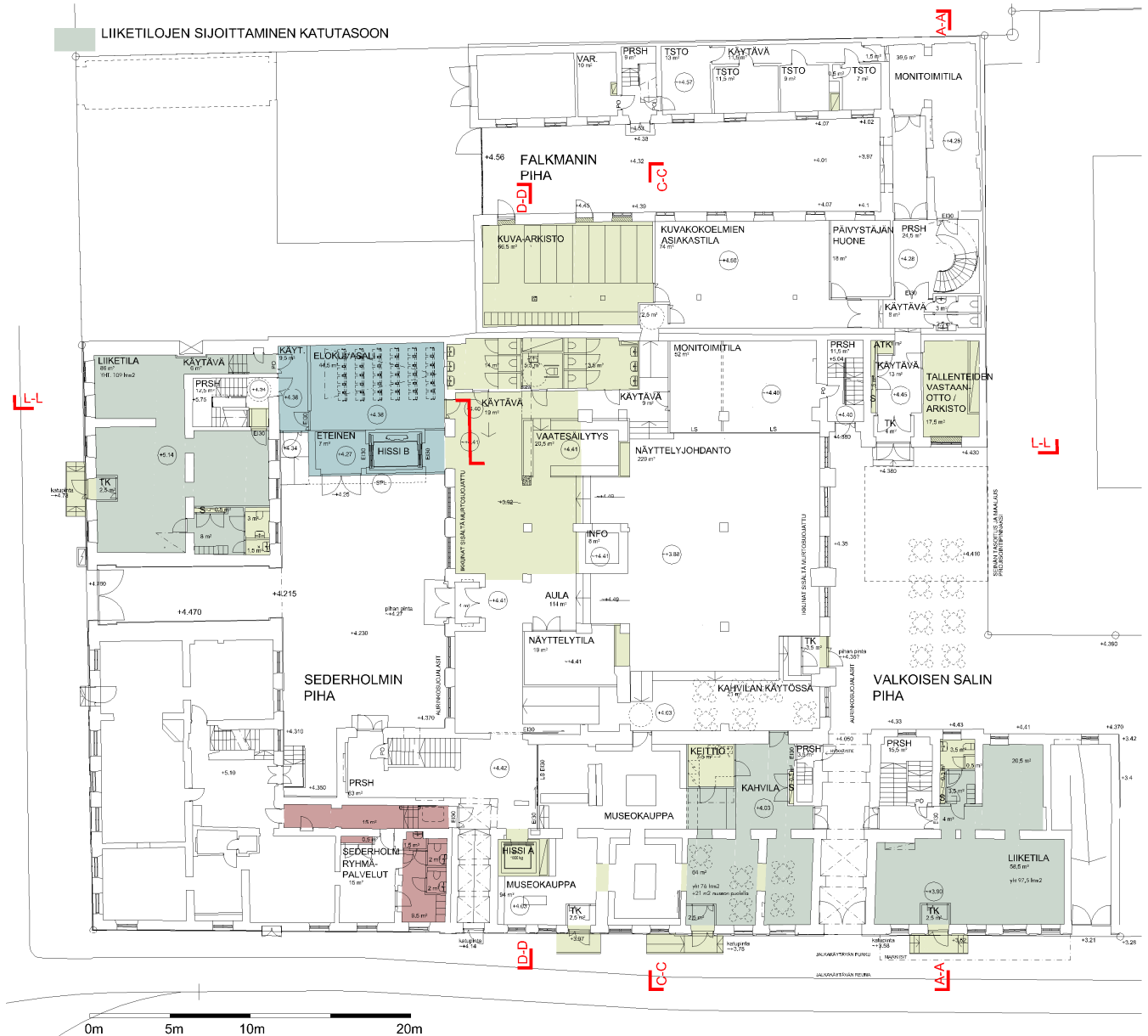


MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET: 1. krs

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

VALKOISEN SALIN AULATILOJEN JA VARASTO- JA LIIKUNTATILOJEN SEKÄ FALKMANIN PIHARAKENNUKSEN MUUTTAMINEN MUSEON NÄYTTELYTILAKSI JA MUSEOTA PALVELEVIKSI TOIMISTOTILOIKSI. KADUNVARRELLA SIJAITSEVIEN TILOJEN MUUTTAMINEN LIIKETILOIKSI, KAHVILAKSI JA MUSEOKAUPAKSI.

- UUDET HISSIT JA SISÄÄNKÄYNNIT, UUDET MUSEON ARKISTOTILAT, LATTIAPINNAN KOROTUS AULATILOISSA. UUDET KUILUT TEKNIKALLE JA SÄHKÖ- JA ATK-TILAT, UUDET YLEISÖWC-TILAT JA LIIKETILOJEN SOSIAALITILAT, VALKOISEN SALIN AVOPORTAAN PURKU. RYHMÄPALVELUIDEN TILOJEN TOTEUTTAMINEN SEDERHOLMIN TALOON.
- REMANDERIN PIHASIIVEN PURKAMINEN JA UUDISOSAN RAKENTAMINEN. MUSEON ELOKUVA- / MONITOIMISALI JA TAVAROIDEN VASTAANOTTO JA MUSEOTOIMINTAA JA ESTEETÖNTÄ LIIKKUMISTA PALVELEVA UUSI HISSI
- MUSEON JA SEDERHOLMIN VÄLISEN YHTEYDEN AVAAMINEN JA RYHMÄPALVELUIDEN SIOJITTAMINEN SEDERHOLMIN TAUKOILAIHIIN.
- LIIKETILOJEN SIOJITTAMINEN KATUTASOON



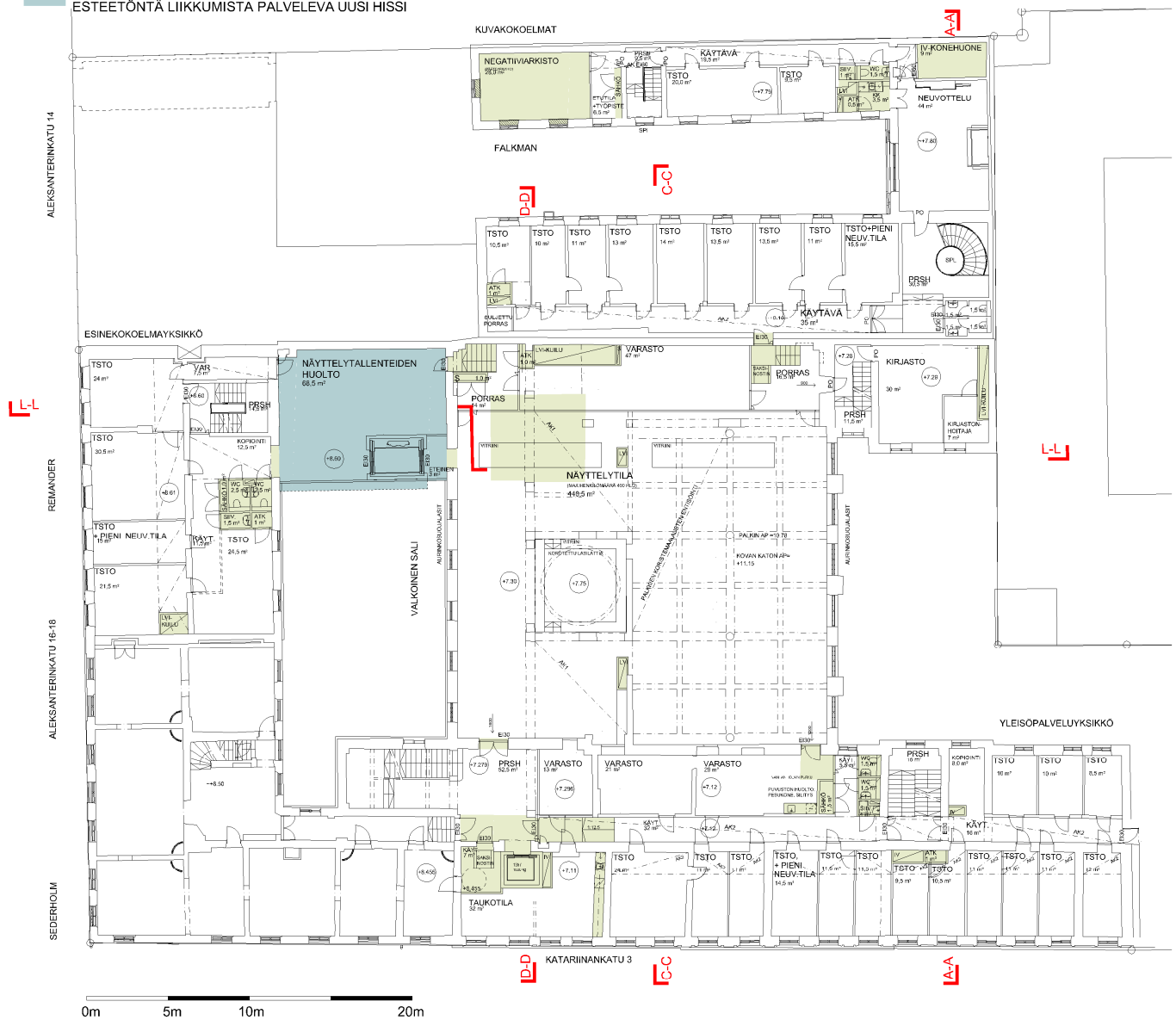
MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET: 2. krs

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

VALKOISEN SALIN AULATILOJEN JA VARASTOKÄYTTÖSSÄ OLEVIEVIEN HUONEIDEN SEKÄ VALTUUSTON ENTISEN ISTUNTOSALIN MUUTOS MUSEON NÄYTTELYTILOIKSI. FALKMANIN TALON KÄYTTÖÖNOTTO MUSEON TOIMISTO- JA ARKISTOTILOIKSI. REMANDERIN TALON TOIMISTOTILOJEN MUUTOS MUSEON TOIMISTOTILOIKSI, KATARIINANKATU 3:N VIRASTOTILOJEN MUUTOS KAUPUNGINMUSEON TOIMISTOTILOIKSI.

UUSI HISSI JA LATTIATASOJEN JÄRJESTÄMINEN ESTEETTÖMÄKSI. UUSI SAKSINOSTIN SEDERHOLMIN JA VALKOISEN SALIN TASEOEROJEN VÄLILLE. VALKOISEN SALIN AVOPORTAAN PURKU. UUSI YHTEYS FALKMANIN JA VALKOISEN SALIN VÄLILLE. KAUPUNGINMUSEON TILOJEN UUDET WC- JA TAUOKOTILAT SEKÄ UUDET TALOTEKNIIKAN TILAT JA KUILUT. UUSI POISTUMISTIE NÄYTTELYTILOISTA.

REMANDERIN PIHASIIVEN PURKAMINEN JA UUDISOSAN RAKENTAMINEN. MUSEON NÄYTTELYTALLENTTEIDEN HUOLTO JA MUSEOTOIMINTAA JA ESTEETTÖNTÄ LIIKKUMISTA PALVELEVA UUSI HISSI

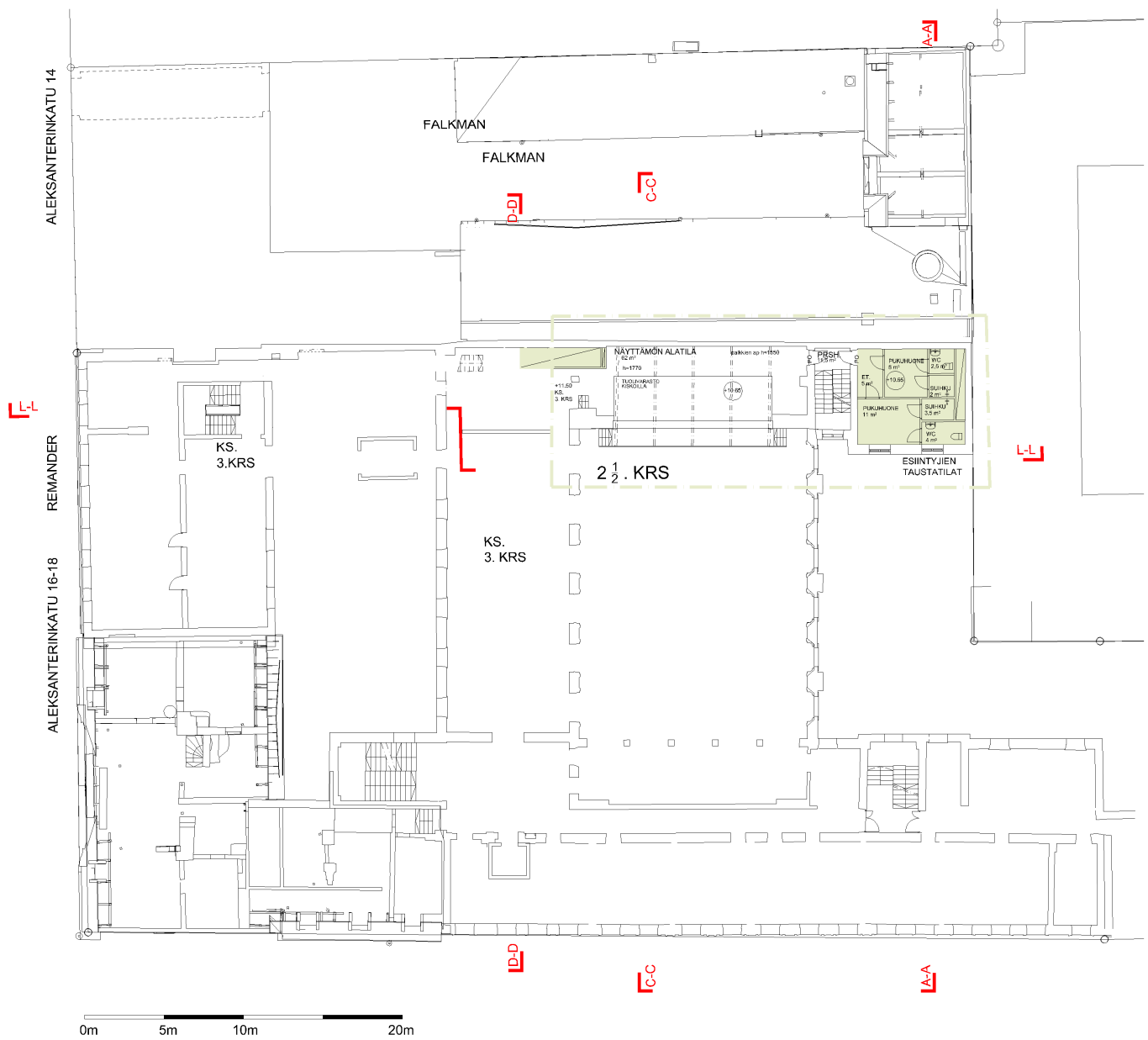


MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET: 2 ½. krs

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

NÄYTTÄMÖN ALAPUOLISEN TILAN SÄILYTYVAUNUJEN KUNNOSTAMINEN VALKOISEN SALIN TUOLIVARASTOKSI.

UUDET ESIINTYJIEN TAUSTATILAT JA TEKNISET KUILUT.



MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET: 3. krs

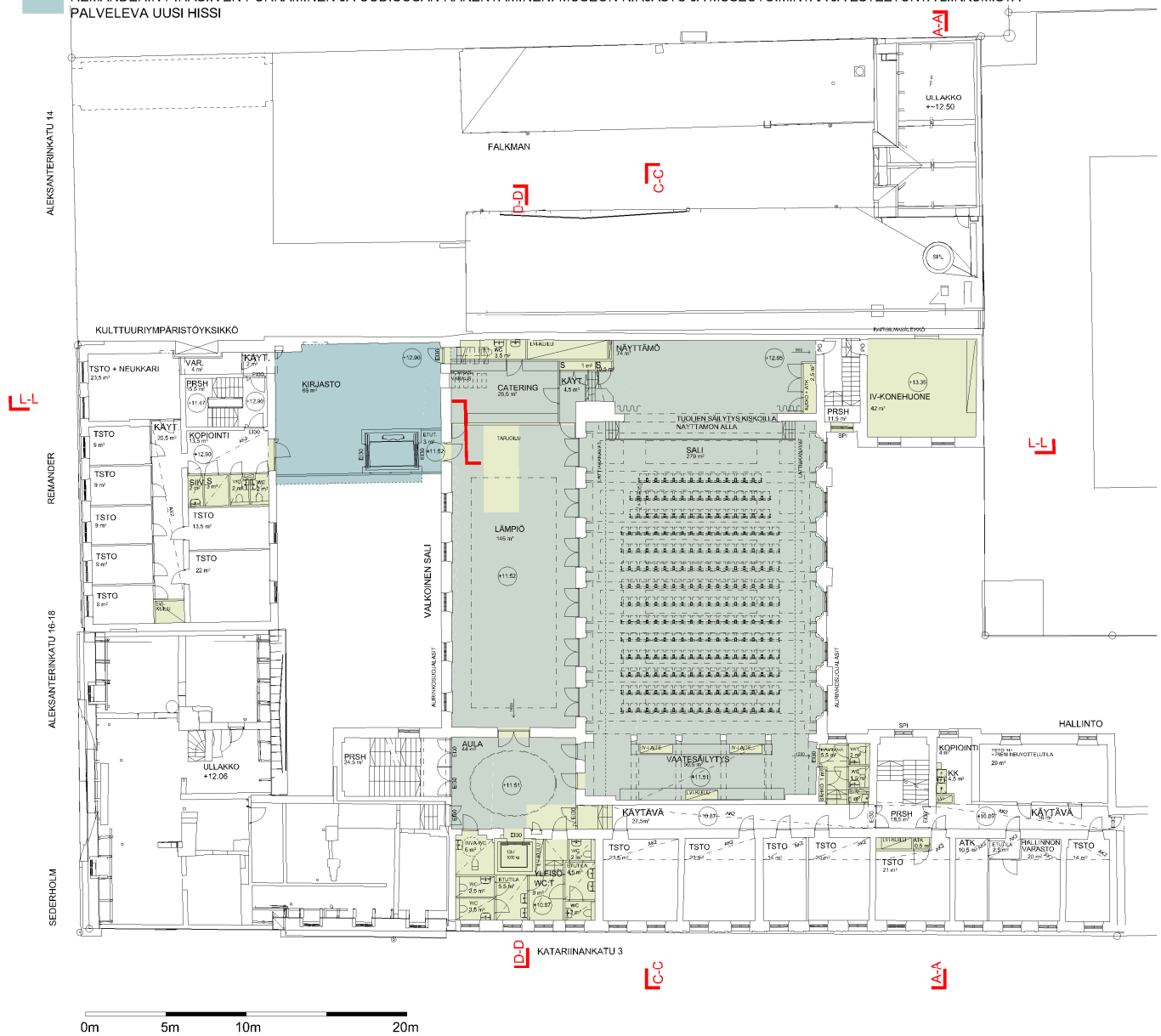
ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

REMANDERIN TALON TOIMISTOTILOJEN MUOKKAUS KAUPUNGINMUSEON TOIMISTOIKSI, KATARIINANAKATU 3:N VIRASTOTILOJEN MUUTOS KAUPUNGINMUSEON TOIMISTOTILOIKSI.

VALKOISEN SALIN MUOKKAAMINEN JUHLASALIKSI, JOKA VOI TOIMIA MUSEOSTA ERILLÄÄN.

UUSI HISSI JA VALKOISEN SALIN AULATILA- JA SISÄÄNKÄYNTIJÄRJESTELYT. UUDET VALKOISTA SALIA PALVELEVAT YLEISÖ-WC:T. VALKOISEN SALIN AVOPORTAAN PURKU. VALKOISEN SALIN AV-TEKNIIKAN UUSIMINEN. UUSI POISTUMISTIE VALKOISESTA SALISTA. KAUPUNGINMUSEON TOIMISTOTILOJEN UUDET WC-TILAT. UUDET TEKNISET TILAT JA KUILUT.

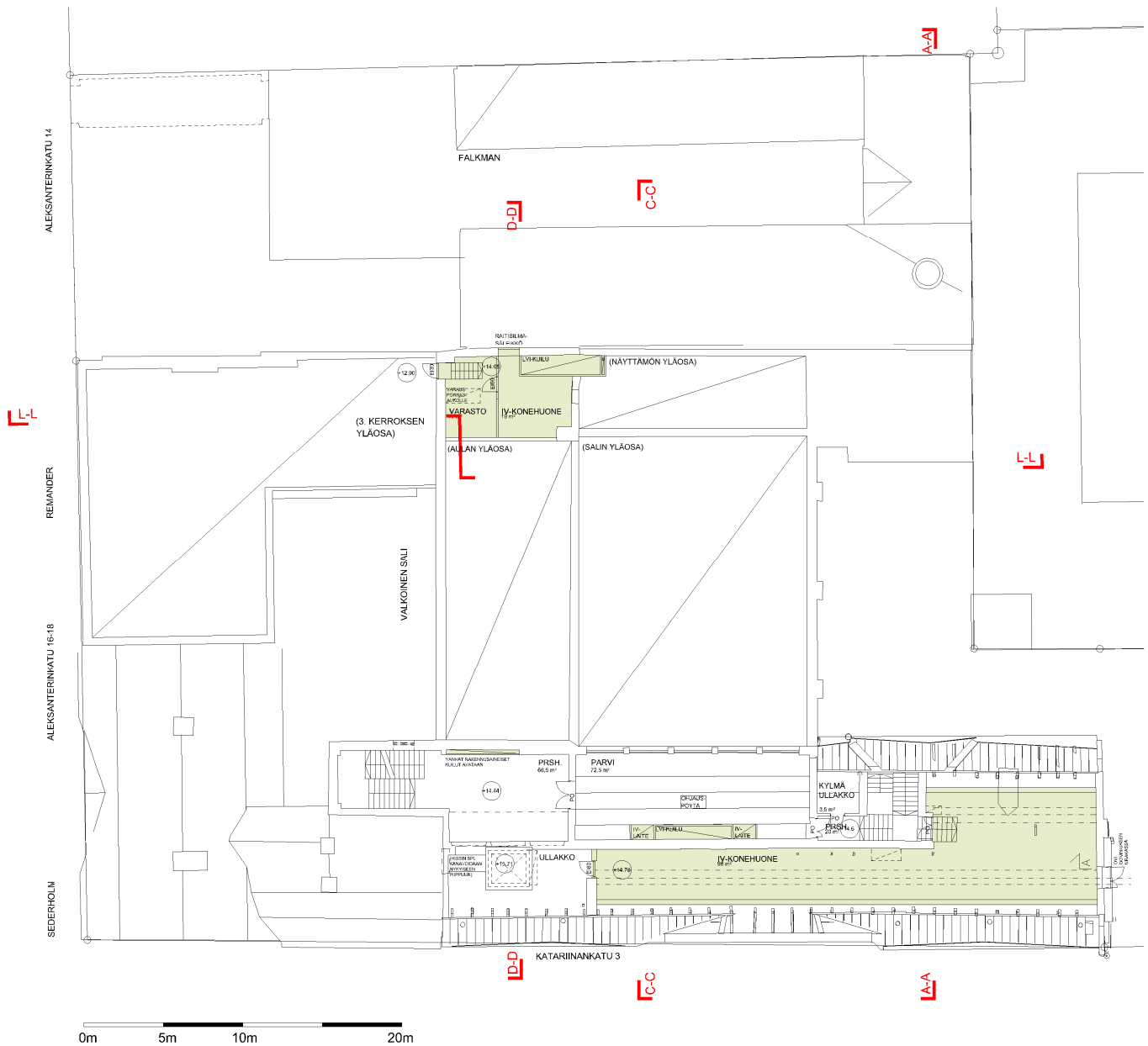
REMANDERIN PIHASIIVEN PURKAMINEN JA UUDISOSAN RAKENTAMINEN. MUSEON KIRJASTO JA MUSEOTOIMINTAA JA ESTEETÖNTÄ LIIKKUMISTA PALVELEVA UUSI HISSI



MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET: 3 ½. krs

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

VALKOISEN SALIN VÄLKERROKSEN MUUTOS VARASTOKSI JA IV-KONEHUONEEKSI JA UUSI VÄLIPOHJARAKENNE. UUDET TALOTEKNISET KUILUT. KATARIINANKATU 3:N ULLAKON MUUTTAMINEN IV-KONEHUONEEKSI.

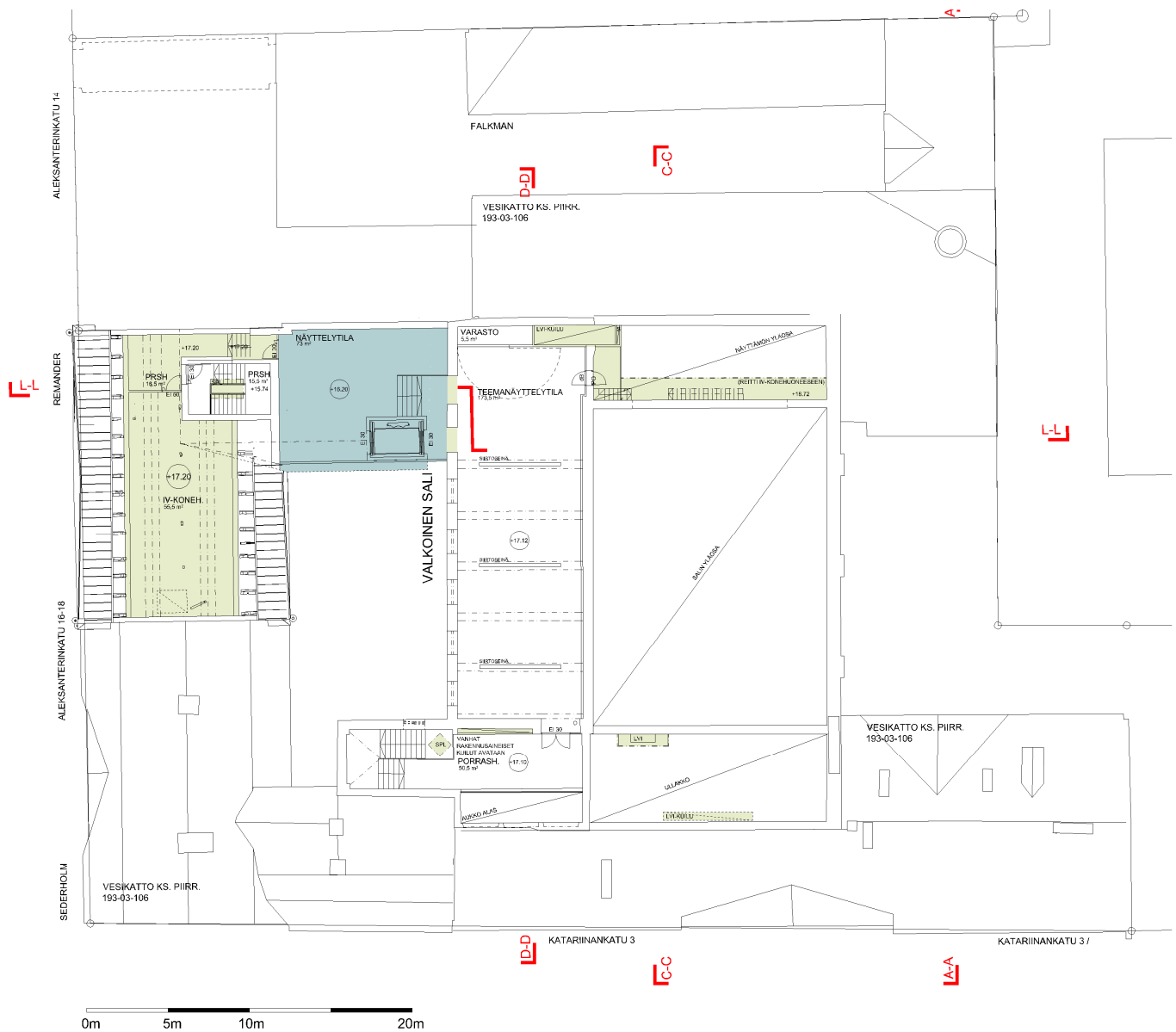


MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET: 4. krs
VALKOISEN SALIN AXEL-OLOF-SALI MUUTETAAN VIRASTOKÄYTYÖSTÄ NÄYTTELYLILAKSI

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

UUDET KUILUT, UUSI KÄYNTI VALKOISEN SALIN IV-KONEHUONEESEEN. UUSI IV-KONEHUONE REMANDERIN TALON ULLAKKOLLA, UUSI POISTUMISTIE REMANDERIN TALON ULLAKKOKERROKSEN KAULTTA.

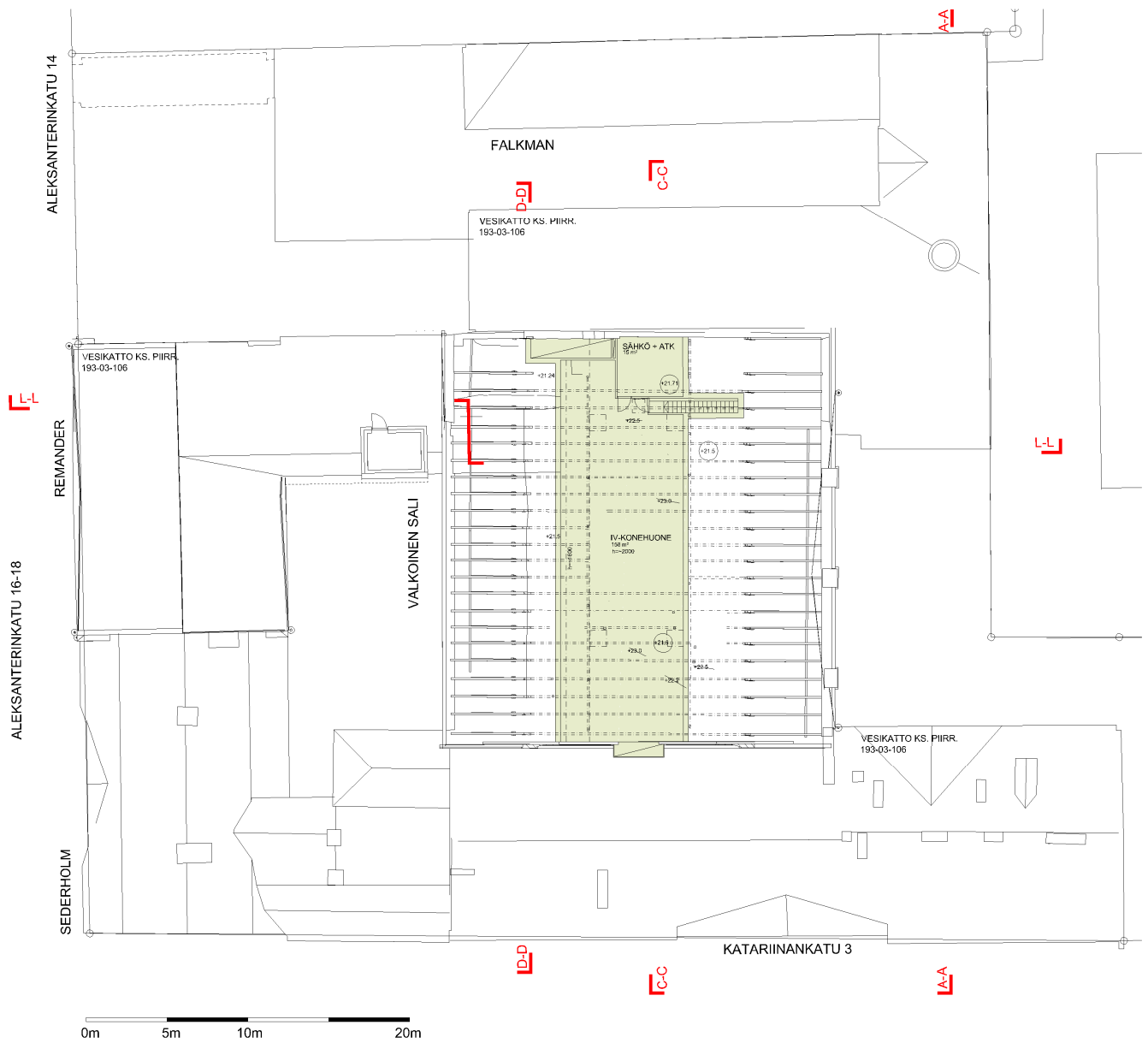
REMANDERIN PIHASIIVEN PURKAMINEN JA UUDISOSAN RAKENTAMINEN. MUSEON NÄYTTELYTILA JA MUSEOTOIMINTAA JA ESTEETÖNTÄ LIIKKUMISTA PALVELEVA UUSI HISSI



MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET: ULLAKKO

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

UUSI IV-KONEHUONE VALKOISEN SALIN ULLAKOLLE. UUSI PORRAS IV-KONEHUONEESEEN. UUDET SÄHKÖKESKUKSET JA TEKNISET KUILUT.

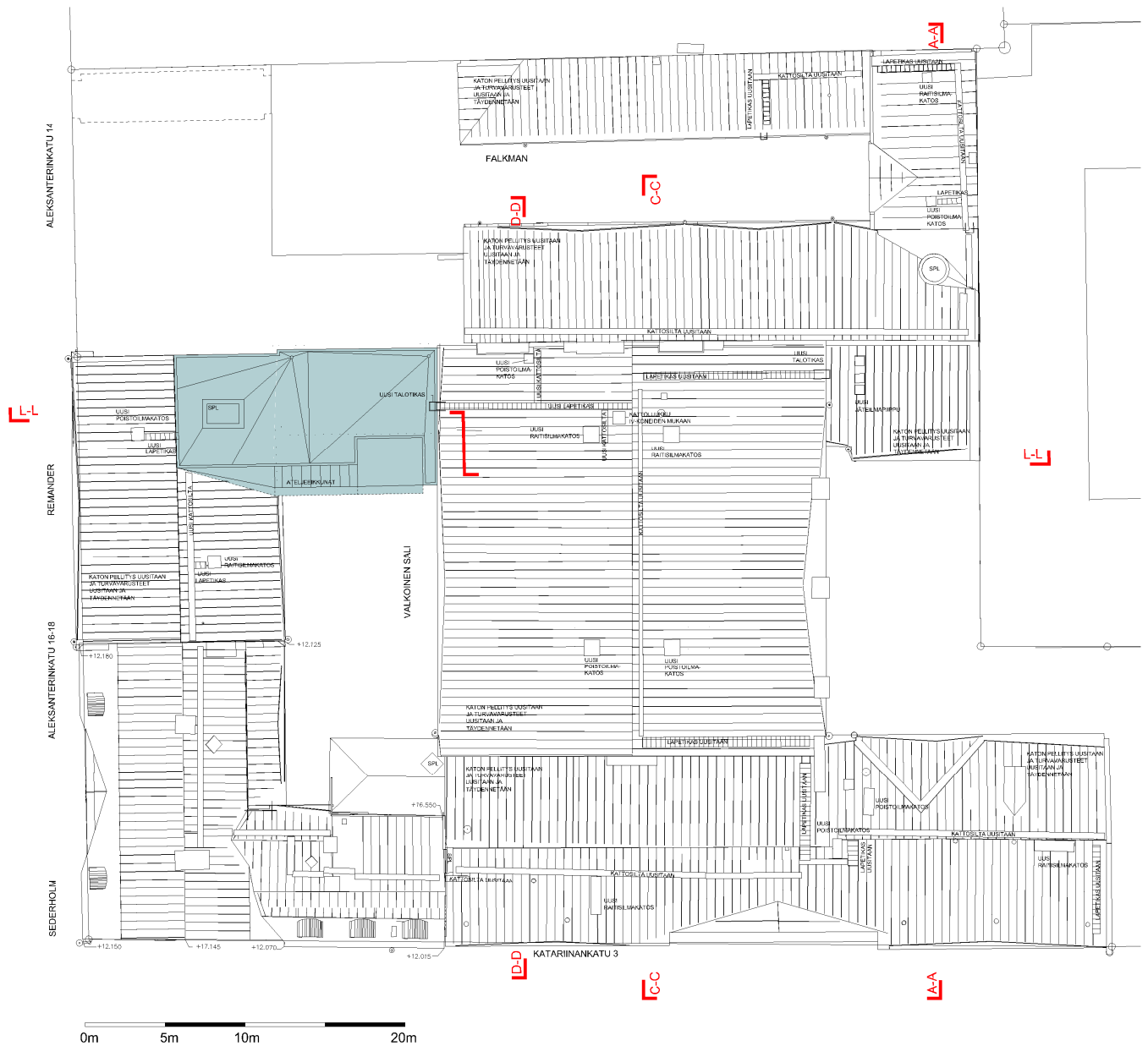


MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET: VESIKATTO

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

NYKYISTEN VESIKATTOJEN PINTARAKENTEET, IV-ELIMET JA VARUSTEET UUSITAA SEDERHOLMIN TALOA LUKUUNOTTAMATTA

REMANDERIN PIHASIIVEN PURKAMINEN JA UUDISOSAN RAKENTAMINEN. UUDISOSAN KATTO JA SIIHEN LIITTYVÄ REMANDERIN PORRASHUONEEN UUSI KATTO.

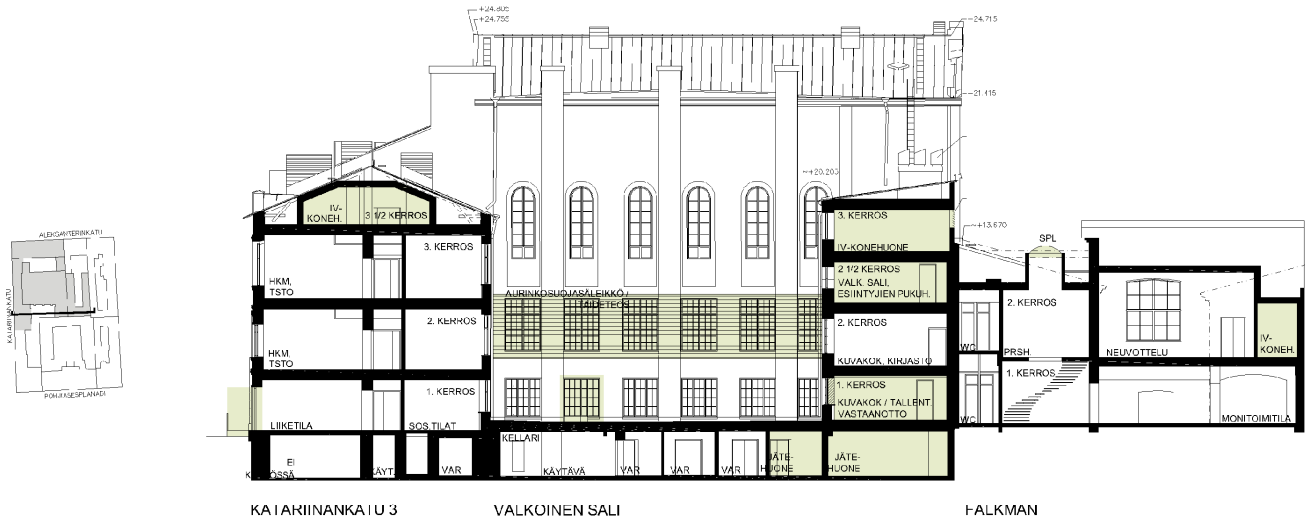


MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET: LEIKKAUS A-A

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

KATARIINANKADUN JA FALKMANIN TALON TILAT PERUSKORJATAAN MUSEON KÄYTTÖÖN.

UUDET SISÄÄNKÄYNNIT KATARIINANKADULTA LIIKETILOIHIN, UUDET JÄTEHUONEET KELLARISSA, UUSI SISÄÄNKÄYNTI VALKOISEN SALIN PIHALTA. UUSI ARKISTOTILA. UUDET IV-KONEHUONEET ULLAKOILLA JA KERROKSISSA.

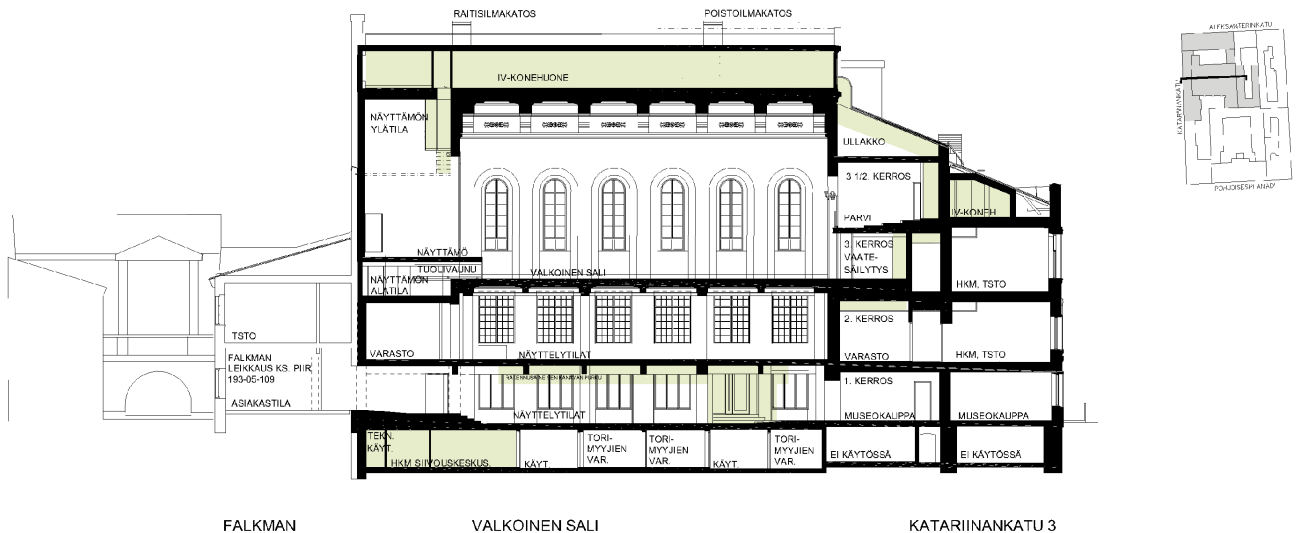


MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET: LEIKKAUS C-C

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

1. JA 2. KERROKSEN AULA- JA VARASTOTILOJEN MUUTOS NÄYTTELYTILAKSI. 1. KERROKSEN KATARIINANKADUN VARRIN TILOJEN MUUTTAMINEN LIIKETILOIKSI JA MUSEOKAUPAKSI. VIRASTOTILOJEN MUUTTAMINEN MUSEOTA PALVELEVIKSI TOIMISTOTILOIKSI. NÄYTTÄMÖN ALATILAN TUOLIVAUNUJEN KUNNOSTUS. UUSI VAADESÄILYTYSTILA VALKOISEN SALIN PARVEN ALLA.

UUSI SISÄÄNKÄYNTI VALKOISEN SALIN PIHALLE. UUSI PORRAS VALKOISEN SALIN ULLAKON IV-KONEHUONEESEEN. UUDET IV-KONEHUONEET JA TALOTEKNIIKAN KUILUT. MUSEON SIIVOUSKESKUS KELLARISSA. RAKENNUSAINEISTEN KANAVIEN PURKU 1. KERROKSESSA.

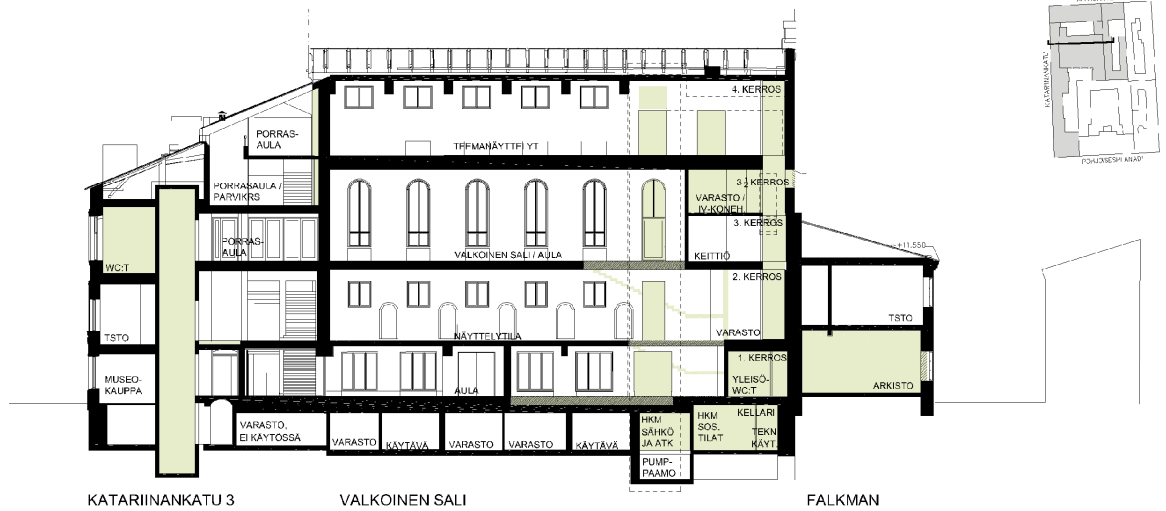


MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET: LEIKKAUS D-D

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

4. KERROKSEN ISTUNTOSALI JA TOISEN KERROKSEN AULATILAT MUUTETAAN NÄYTTELYTILAKSI. KATARIINANKADULLE 1. KERROKSEN TILA MUUTETAAN MUSEOKAUPPAKSI. FALKMANIN TALON TILAT OTETAAN MUSEON KUVAKOKOELMIEN KÄYTTÖÖN.

UUSI HISSI. UUDET IKKUNOISTA MUOKATUT AUKOT REMANDERIN PIHASIIVEN UUDISOSAAN. FALKMANIIN SIOJITETTAVA KUVAKOKOELMIEN ARKISTO. UUDET KUILUT. VALKOISEN SALIN AVOPORTAAN PURKU. 1. KERROKSEN AULAN LATTIAN KOROTUS. 3. KERROKSEEN TEHDÄÄN VALKOISEN SALIN YLEISÖWC-TILAT. TEKNISET TILAT KELLARISSA SEKÄ UUDET KUILUT.



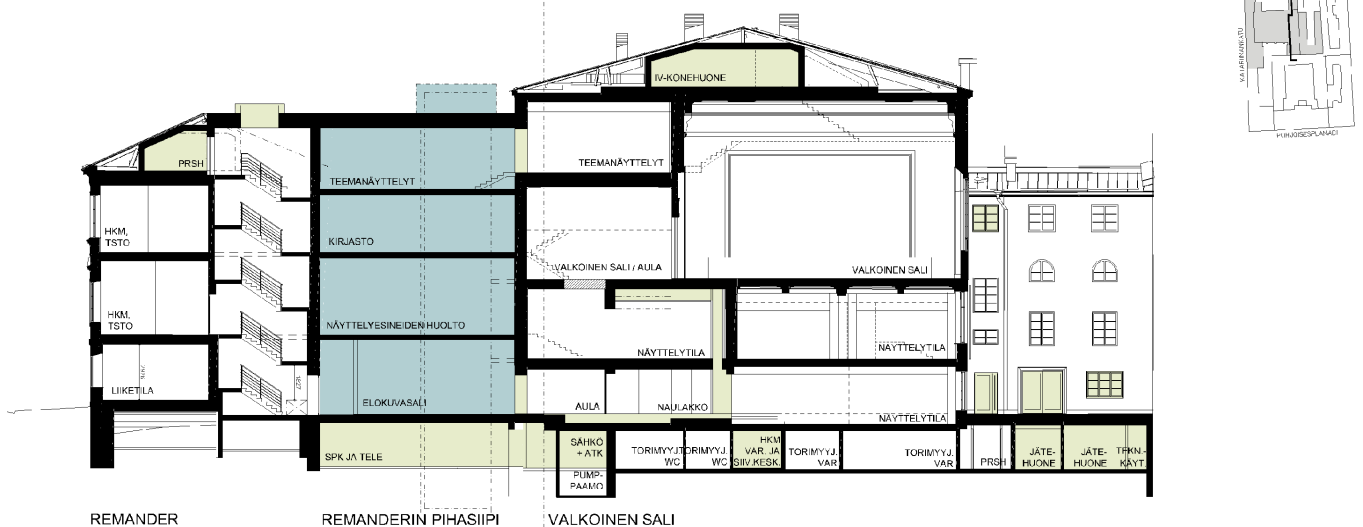
MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET: LEIKKAUS L-L

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

REMANDERIN TOIMISTOTILOJEN MUUTTAMINEN MUSEON TOIMISTOTILOIKSI JA ENSIMMÄISEN KERROKSEN MUUTTAMINEN LIIKETILAKSI. VALKOISEN SALIN ENSIMMÄISESTÄ KERROKSESTA MUSEON AULA- JA NÄYTTELYTILOJA, TOISESTA KERROKSESTA NÄYTTELYTILOJA JA NELJÄNNEN KERROKSEN AXEL OLOF SALIN MUUTTAMINEN NÄYTTELYTILAKSI.

UUDET TEKNISET TILAT JA KUILUT. UUDET IV-KONEHUONEET ULLAKOILLA. VARASTOTILOJEN MUUTTAMINEN JÄTEHUONEIKSI KELLARISSA. ARKISTOTILOJEN IKKUNOIDEN MUUTTAMINEN VALEIKKUNOIKSI JA UUDET ULKO-OVET.

REMANDERIN SIIPIOSAN PURKAMINEN JA MUSEOTOIMINTAA JA ESTEETÖNTÄ LIIKKUMISTA PALVELEVAN UUDISOSAN RAKENTAMINEN

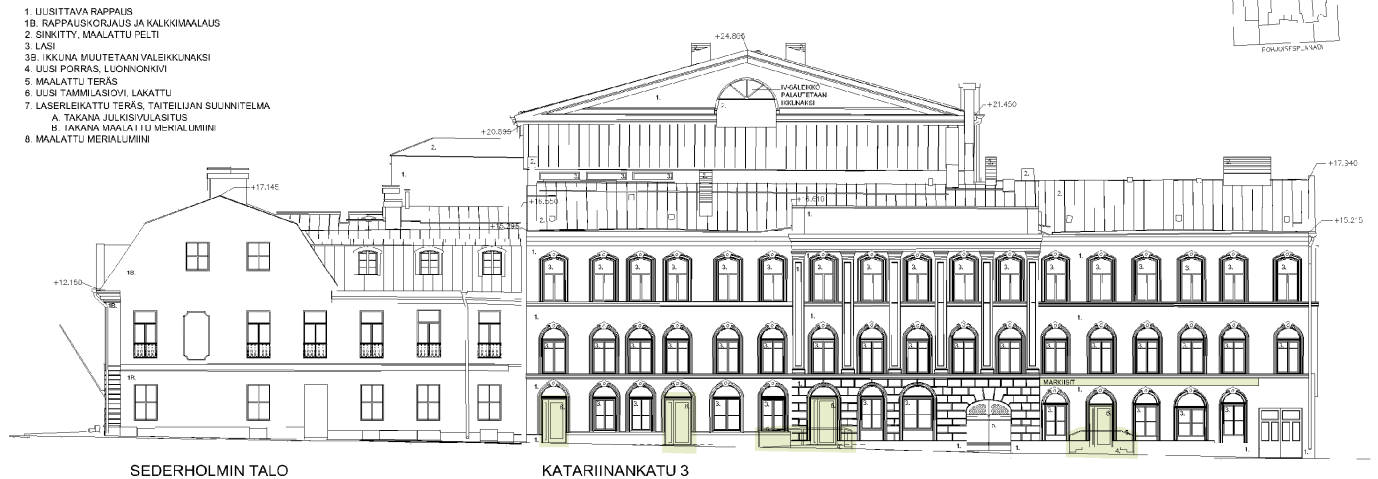


**MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET:
SEDERHOLMIN JA KATARIINANKATU 3:N JULKISIVUT KATARIINANKADULLE.**

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

JULKISIVURAPPAUSTEN UUSIMINEN LUKUUN OTTAMATTA SEDERHOLMIN TALOA, IKKUNOIDEN KUNNOSTUS, VESIKATTOJEN PELLITYSTEN JA VARUSTEIDEN UUSIMINEN JA UUDET IV-ELIMET KATOLLA.

UUDET SISÄÄNKÄYNNIT KATARIINANKADULLE.



SEDERHOLMIN TALO

KATARIINANKATU 3

**MERKITTÄVIMMÄT TOIMINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET:
REMANDERIN JA SEDERHOLMIN JULKISIVUT ALEKSANTERINKADULLE**

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

JULKISIVURAPPAUSTEN UUSIMINEN LUKUUN OTTAMATTA SEDERHOLMIN TALOA, IKKUNOIDEN KUNNOSTUS, VESIKATTOJEN PELLITYSTEN JA VARUSTEIDEN UUSIMINEN JA UUDET IV-ELIMET KATOLLA.

UUSI SISÄÄNKÄYNTI ALEKSANTERINKADULLE. UUSI PORTTI.

1. UUSITTAVA RAPPALUS
19. RAPPÄUSKORJAUS JA KALKKIIMAALAU
2. SINKITTY, MAALATTU PELTI
3. LASI
- 3B. IKKUNA MUUTETAAN VALEIKKUNAKSI
4. UUSI PORRAS, LUONNONKIVI
5. MAALATTU TERÄS
6. UUSI TAMMILASIOVI, LAKATTU
7. LASERLEIKATTU TERÄS, TAITEILIJAN SUUNNITELMA
 - A. TAKANA JULKISIVULASITUS
 - B. TAKANA MAALATTU MERIALUMIINI
8. MAALATTU MERIALUMIINI



REMANDERIN TALO

SEDERHOLMIN TALO

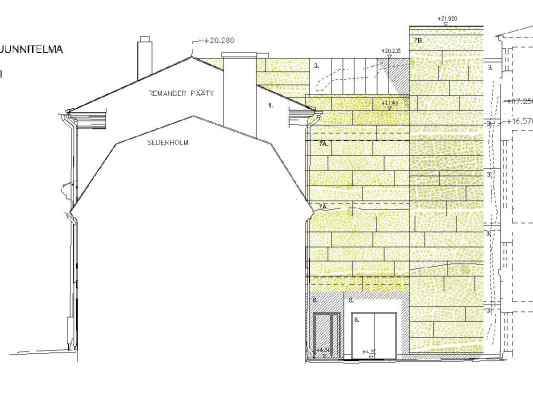


MERKITTÄVIMMÄT TOINNALLISET JA TILALLISET MUUTOKSET:
REMANDERIN UUDISOSAN JULKISIVU SEDERHOLMIN PIHALLE.

ARKKITEHDIT DAVIDSSON TARKELA OY

REMANDERIN PIHASIIVEN PURKAMINEN JA MUSEOTOIMINTAA JA ESTEETÖNTÄ LIIKKUMISTA PALVELEVAN UUDISOSAN RAKENTAMINEN

1. UUSITTAVA RAPPAUS
- 1B. RAPPAAUSKORJAUS JA KALKKIMAALAUUS
2. SINKITYY, MAALATTU PELTI
3. LÄSI
- 3B. IKKUNA MUUTETAAN VALEKKUNAKSI
4. UUSI PORRAS, LUONNONKIVI
5. MAALATTU TERÄS
6. UUSI TAMMILASIOVI, LAKATTU
7. LASERLEIKATTU TERÄS, TAITTELUAN SUUNNITELMA
 - A. TAKANA JULKISIVULASITUS
 - B. TAKANA MAALATTU MERIALUMIINI
8. MAALATTU MERIALUMIINI



5.3.3 Rakennesuunnittelu

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

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

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

Vanhimpien rakennusosien puuvälipohjarakenteet on uusittu edellisten peruskorjausten yhteydessä teräsbetonirakenteisiksi siten että kaikkien rakennusten välipohja – ja yläpohjarakenteet ovat betonirakenteisia ja rakenteissa ei ole eloperäisiä täyhteitä.

Uudelleenrakennettavan Remanderin piharakennuksen osalla uudet paikallavaluvälipohjat tuetaan uuteen hissikuiluun ja viereisiin vanhoihin tuulimuureihin.

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 kaukokylmäverkkoon.

Museon näyttelytilat varustetaan jäähdytyspalkein sekä automaattisella palonsammutusjärjestelmällä.

Rakennuksen tonttviemäri liittymät (2 kpl) uusitaan. Sisäpihojen sadevesiviemärinti sekä kellarikerroksen jätevesipumppaamo uusitaan.

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

Museon näyttelytilojen ilmanvaihtokoneet varustetaan kostutusjärjestelmillä.

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 voimassa olevien 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 yleisvalaistus vain alakatollisille alueilla ja muualla varataan liitäntäpisteet loppukäyttäjän valaistusjärjestelmille.

Näyttelytiloihin asennetaan himmennettävä yleisvalaistus ja kosketinkiskot/virranottopisteet monipuoliselle näyttelyvalaistukselle. Kosketinkiskojen näyttelykohdevalaisimet hankitaan täyteen käyttökuntoon. Katon asennusten lisäksi kaikkiin näyttelytiloihin asennetaan lattiarasiat joissa on vahvavirta ja teleliitännät.

Valkoinen Sali varustetaan monipuolisilla eri käyttötarkoitukset mahdollistavilla AV-järjestelmillä. AV-asennuksissa ja varustelussa otetaan kuitenkin huomioon salin rakennushistorialliset rajoitukset.

Rakennus varustetaan seuraavilla tele-, turva- ja tietojärjestelmäsennuksilla.

- Yleiskaapelointijärjestelmä
- Antennijärjestelmä
- Paloilmoitinjärjestelmä
- Savunpoistoluukkujen ohjausjärjestelmä
- Merkki- ja turvalaistusjärjestelmä
- Kulunvalvontajärjestelmä
- Kameravalvontajärjestelmä
- Rikosilmoitusjärjestelmä
- Kuulutusjärjestelmä näyttelytiloihin
- Tuotesuojalaitteistot liiketiloihin
- Inva-WC-järjestelmät
- Sisäänpyyntöjärjestelmät
- AV-järjestelmät (valkoinen Sali)

Kiinteistöön asennetaan IP-kameroita käyttävä videovalvontajärjestelmä

Valvottavina alueina:

- sisäpiha
- kiinteistön sisäänkäynnit ja porrashuoneet
- näyttelytilat

Liiketilöiden järjestelmät ovat vuokralaisten hankinnassa. Museotiloihin asennetaan järjestelmät täyteen käyttökuntoon.

Kiinteistön sisäänkäynnit ja kerroksissa porrashuoneiden ovet sekä näyttelytilat rajaavat ovet varustetaan kulunvalvonnalla. Sisäänkäyntioivissa on koodilukija, muissa ovissa lukija.

5.3.6 Maisemasuunnittelu

1. Valkoisen Salin piha

Pihalta on yhteys museon tiloihin ja kahvilaan. Ulkotarjoilun lisäksi pihaa käytetään elokuvien katsomona. Asfaltti puretaan. Uusittavat pinnat ovat graniittilaattaa ja -noppaa. Pihakannen istutukset ovat altaissa.

2. Sederholmin piha

Pihalle avautuu kaupunginmuseon pääsisäänkäynti. Esineistön kuljetus näyttelytiloihin tapahtuu pihan ja Remanderin uuden pihasiiven kautta. Asfaltti puretaan. Uusi päällyste on graniittikivi, pienempi noppa sekä pääsisäänkäynnille johtava graniittilaatta. Porttikäytävässä on vanhaa katukiveystä osana Kaupunginmuseon näyttelyä. Pihan "kulmasohvat" ovat puuta ja rungot sisältä valaistua materiaalia valaistussuunnitelman mukaisesti.

Sederholmin talon viereiseen sisäkulmaan istutetaan säleikkövilliini. Altaaseen istutetaan myös kausikasveja.

3. Falkmanin piha

Falkmanin pihan kivimateriaalina on alkuperäinen mukulakiveys. Ulkokalusteiden kohdalle tulee vanhaa graniittinupukiveä. Esiintymislava rakennetaan kiveyksen päälle.

5.3.7 Ulkovalaistussuunnittelu

Katariinankadun julkisivut saavat valaistuksen pääosin kadun ripustusvalaisimien kautta. Julkisivun ja katutason valaistusta täydennetään sisäänkäyntien ja markiisin yhteyteen asennettavilla seinävalaisimilla. Sederholmin talon julkisivun valaistusta täydennetään korostamalla 2. kerroksen ikkuna-aukkoja ja kaiteita listavalaisimilla.

Porttikäytävien ja pihojen toiminnallinen valaistus toteutetaan seinävalaisimilla.

Valkoisen salin julkisivut sekä uusi hissi saavat julkisivuvalaistuksen.

Pihojen kalusteisiin ja istutusaltaisiin integroidaan valaistusta. Valkoisen salin pihan tapahtumien erikoisvalaistus toteutetaan projisoimalla suurlähetystön seinää gobo-heittimellä käyttäen rajaimia, kuva-aiheita ja värisuotimia.

Valolähteinä käytetään monimetallilamppuja, ledejä ja pienoisloistelamppuja. Valolähteiden väriämpötila pääsääntöisesti 3000K.

6 RAKENNUSKUSTANNUKSET

- kokonaiskustannus 17 100 000 euroa (alv 0%)
- 1 929 euroa / brm2 (alv 0%)
- indeksit 12/20111 RI 104,1 THI 156,1

7 AIKATAULU

Rakentaminen 8/2014 – 12/2015.

8 RAHOITUSSUUNNITELMA

Hanke rahoitetaan tilakeskuksen talonrakennushankkeiden rakentamishojelman TA-kohdan 80204 vuosille 2012-2016 varatuista määrärahoista.

9 KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ

1. Vuokra lasketulle huoneistoalalle:

Vuokrat on laskettu hankesuunnitelman kustannusarviosta.

- kaupunginmuseo, huoneistoala 3 290,5 htm2, vuokra 29,35 €/htm2/kk, 96 796 €/kk, 1 161 556 €/vuosi (takaisinmaksuaika 30 vuotta). Vuokra sisältää ylläpidon 4,10 €/htm2/kk (arvio vuodelle 2015). Pääomavuokra 25,25 €/ htm2/kk, korko 3 % (muodostuu seuraavasti: tontin vuokra 3,64 euroa, poistoarvo 9,45 euroa, tekninen nykyarvo 2,43 euroa, korjauskustannus 9,72 euroa)
- Helsingin Leijona Oy, huoneistoala 1 095,0 htm2, vuokra 18,39 €/htm2/kk, 20 201 €/kk, 242 417 €/vuosi (takaisinmaksuaika 30 vuotta). Vuokra sisältää ylläpidon 5,30 €/htm2/kk (arvio vuodelle 2015). Pääomavuokra 13,09 €/ htm2/kk, korko 0 % (muodostuu seuraavasti: tontin vuokra 3,64 euroa, poistoarvo 9,45 euroa)
- yhteistilat on jyvitetty vuokraan. Yhteistilojen vaikutus on 21 %.
- Helsingin Leijona Oy:n vuokra määräytyy kustannuslaskennan pohjalta kaupunginhallituksen 30.11.2009 1339§ määrittämän vuokranmaksuperusteen mukaan, jossa pääoman korko Helsingin Leijona Oy:lle on 0%.
- Tukkutorin vuokraamien torikauppiaiden varastojen nykyinen ja tuleva vuokra on markkinaperusteinen ja kattaa investoinnin kulut.

2. Kustannukset toiminnan käynnistämisestä:

- Helsingin kaupunginmuseon laskelman mukaan uuden museotilan irtokalustus- ja varustus maksaa vuosina 2015 – 16 yhteensä 600 000 euroa (alv. 0%). Kustannus jakaantuu seuraavasti: vuosi 2015 300 000 euroa ja vuosi 2016 300 000 euroa
- muutto ei lisää vakinaista kaupunginmuseon henkilökuntaa, vaan kaupunginmuseo pystyy nykyisten vakanssien puitteissa tekemään uudelleenjärjestelyjä ja tehtäväkuvien tarkennuksia.
- Helsingin Leijona Oy:lle korttelin pohjoisosan liiketiloista ei tule kalustus- tai henkilöstömenoja.

10 TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

Toteutusvastuu ja kaupunginmuseon tilojen ylläpitovastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella. Helsingin Leijona Oy:n vuokraukseen menevien liiketilojen ylläpitovastuu on sekä tilakeskuksella että Helsingin Leijona Oy:llä erillisen vastuunjakotaulukon mukaan.

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) Valkoinen Sali, toimistoportaikko ja Katariinankadun puoli, Katariinankatu 3, Tutkimusselostus, Rakenne- ja kustustutkimukset, Helsingin kaupunki rakennusvirasto, HKR-Rakennuttaja, 30.4.2010

Kosteustekninen raportti: Kortteli K4 (Elefanti), Remanderin talo ja laajennusosa, Aleksanterinkatu 16, Tutkimusselostus, Rakenne- ja kustustutkimukset, Helsingin kaupunki rakennusvirasto, HKR-Rakennuttaja, 20.4.2010

Kosteustekninen raportti: Kortteli K4 (Elefanti), pihasiipi, Aleksanterinkatu 14, Tutkimusselostus, Rakenne- ja kustustutkimukset, Helsingin kaupunki rakennusvirasto, HKR-Rakennuttaja, 19.4.2010

Ikkunoiden lämpökuvaukset: Lämpökuvauksen mittausraportti, Katariinankatu, Aleksanterinkatu, Thermolog, 1.3.2010

Julkisivut: Katariinankatu 3, Helsinki, Julkisivurappauksen ja ikkunoiden kuntoarvio, Ositum, 28.4.2010

Julkisivut: Remanderin talo, Aleksanterinkatu 16, Helsinki, Julkisivurappauksen ja ikkunoiden kuntoarvio, Ositum, 22.4.2010

Julkisivut: Brummerin talo, Aleksanterinkatu 14, Helsinki, Julkisivurappauksen ja ikkunoiden kuntoarvio, Ositum, 19.4.2010

Julkisivut: Sederholmin talo, Aleksanterinkatu 18, Helsinki, Julkisivurappauksen ja ikkunoiden kuntoarvio, Ositum, 30.4.2010

Vesikaton kuntotarkastusraportti, Elefanttikortteli K4, Katariinankatu 3, Katto-tutka, 23.4.2010

Vesikaton kuntotarkastusraportti, Elefanttikortteli K4, Aleksanterinkatu 16, Katto-tutka, 28.4.2010

Vesikaton kuntotarkastusraportti, Elefanttikortteli K4, Aleksanterinkatu 14, Katto-tutka, 28.4.2010

Pah-tutkimusraportit:

Elefanti-kortteli kellari, Tutkimustodistus; Helsingin kaupunki, Ympäristökeskus, Ympäristölaboratorio,
4.12.2003

Elefanti-kortteli vesikatto: WSP-Finland Oy, Tutkimusraportti, Katariinankatu 1-3, Aleksanterinkatu 14 ja 16,
2.2.2009

12 VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET RAKENNUSTYÖN AIKANA

Helsingin kaupunginmuseo toimii nykyisissä tiloissaan kunnes muuttaa uusiin tiloihin Elefanttikortteliin. Museo ei tarvitse väistötiloja.

Helsingin Leijona Oy ei tarvitse väistötiloja.

Torikauppiainien varastot ovat kellarissa ja ne irtisanoitaan peruskorjauksen alkaessa. Väistötilat etsitään keskustakortteleista tai Katajanokalta kauppatorin läheisyydestä.

Liitteet
Hankesuunnitteluryhmä
Huonetilaohjelma

Tekniset liitteet ovat erillisenä liiteaineistona, joka on nähtävänä tilakeskuksessa.

K4, ELEFANTTIKORTTELI

8.2.2012

Valkoinen Sali, Remanderin talo, Sederholmin talo ja Falkmanin talo

Hankenumero: R-02853
Hallintokunta: Tilakeskus / KV
Kortteli/osoite:
BRM2: 8 858
RM3:

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

Indeksit:	Kausi	RI	THI
Hankesuunnitelma:	12/2011	104,1	156,1

	ALV 0 %		ALV 23 %	
	€	€/brm2	€	€/brm2
Rakennustekniset työt	10 610 000	1 198	13 050 300	1 473
LVI-tekniset työt	2 404 000	271	2 956 920	334
Sähkötekniset työt	1 705 000	192	2 097 150	237
	14 719 000	1 662	18 104 370	2 044
Taidehankinnat	0	0	0	0
Puhelinvaihteen siirto	213 000	23	259 860	28
	14 932 000	1 685	18 364 230	2 072
Rakennuttajan kustannukset*	2 019 000	228	2 483 370	280
Tilakeskuksen kustannukset	149 000	17	149 000	17
Matalaenergiarakentaminen	0	0	0	0
YHTEENSÄ	€ 17 100 000	1 929	21 000 000	2 369

* sisältää hankesuunnitteluvaiheen kustannukset

Sähköurakan hinta sisältää Valkoisen salin AV-järjestelmän n. 420 000 €, alv 0%

8.2.2012 
pvm Toimistopäällikkö

Jakelu: Tikka, Rasimus, Leistiö, Sipiläinen, M.Mäkinen, Huynh-Nguyen, Vierros

K4 ELEFANTTI
Helsingin kaupunginmuseon tilat
Aleksanterinkatu 14-18, Katariinankatu 3
PERUSKORJAUS
HANKESUUNNITTELUYÖRYHMÄ

Rakennuttaja	Helsingin kaupungin rakennusvirasto HKR-Rakennuttaja etunimi.sukunimi@hel.fi Projektin johtaja ja sähkötöiden rakennuttajainsinööri: Jukka Vierros puh. 09-310 38629, 050-559 1427 LVI-töiden rakennuttajainsinööri Jussi Tuomola puh. 09-310 39 514/040-336 0150
Tilaaaja	Helsingin kaupunki, Tilakeskus projektinjohtaja Aulikki Korhonen puh. 09-310 31 823/040-334 5799 etunimi.sukunimi@hel.fi
Käyttäjät	Helsingin kaupunginmuseo museonjohtaja Tiina Merisalo puh. 09-310 36485 etunimi.sukunimi@hel.fi Ulosvuokrattavat liiketilat Helsingin Leijona Oy toimitusjohtaja Kari Tohmo puh. 09-310 25 901/040-334 5840 etunimi.sukunimi@hel.fi
Pää- ja arkkitehti- suunnittelija	Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy pääsuunnittelija Hannele Storgårds projektiarkkitehti Tuula Jeker puh. 09-434 20 60 etunimi.sukunimi@arkdt.fi
Rakennesuunnittelija	Vahanen Oy vastaava rakennesuunnittelija Pentti Aho puh. 041-515 2410 etunimi.sukunimi@vahanen.com
Sähkösuunnittelija	Projectus Team Oy Erkki Hakanen puh. 0400-604 690 etunimi.sukunimi@projectusteam.fi

LVIA-suunnittelija	Tuomi Yhtiöt Oy Kimmo Lahti puh. 0400-819 826 etunimi.sukunimi@tuomi.com
Pihasuunnittelija	Maisemasuunnittelu Hemgård Oy Gretel Hemgård puh. 09-62 14144 etunimi.sukunimi@hemgard.fi
Valaistussuunnittelija (ulkovalaistus)	Cadvance Oy Erkki Rousku puh. 040-502 3001 erkki.rousku@cadvance.fi
Rakennussuojelu	Helsingin kaupunginmuseo rakennuskonservaattori Jaana Perttilä puh. 09-310 36 503/050-528 6757 etunimi.sukunimi@hel.fi Museovirasto Yli-intendentti Sakari Mentu Erikoistutkija Jarkko Sinisalo puh. 09-40501 etunimi.sukunimi@nba.fi

HALLINTO													
36	museonjohtajan työhuone	50	29			1	K3	iso neuvottelupöytä					
37	päällikön työhuone	15	20			1	K3	pieni neuvottelupöytä					
38	työhuone	11	14			1	K3						
39	työhuone	11	14			1	K3						
40	työhuone	27	21			2	K3						
41	työhuone		23,5			2							
42	työhuone	40	23			2	K3	arkkitehdin tilaratkaisu muutunut, eli 2 kpl 2 hlön huonetta					
43	atk-palvelinhuone	10	11				K3		riittävä viilennys, esim. välipohjassa				Riittävät tietoliikenneyhteydet, valokuitu
44	virka-arkisto -> varasto	20	20				K3	korkeat kaapit	ArkL: paloturvalliset olosuhteet eli esim. sammuttimet lähistöllä riittävät, ei vaadi arkisto-termiä				
45	kopiointi ja postitus	5	4				K3						
46	toimistotarvikevarasto	5					K3	korkeat kaapit					
47	mini-/apukeittiö	1	4,5				K3		aulassa ?				
48	myyntituotevarasto	70	0				?	avohyllykkö?	tilavarauksessa ei ole huomioitu Malmin varastoa				
49													
50													
51	wc		3,5										
52	siivoukkomero		1										
53	atk-komero		1										
	sähkökomero		1										
	käytävät			51,5									
HALLINTO / Yhteensä		265	183										
ESKO													
54	päällikön työhuone	15	15				R2	pieni neuvottelupöytä					
55	työhuone	20	24			2	R2	tallenteiden käsittelytila	intendentti ja tutkija				
56	työhuone	20	21,5			2	R2	tallenteiden käsittelytila	2x tutkija				
57	työhuone	30	30,5			4	R2		4x konservaattori	60			
58	työhuone (+59 avotyötalaksi)	15	24,5			2	R2		2x museomestari				
59	työhuone	15				2	R2		ma. Työntekijät				
60	näyttelytallenteiden huoltotila	50	68,5				R2						
	tavarahissin eteinen 1. kerroksessa (1/2)			3,5									
61													
62													
63	wc		5										
	siivous		1,5										
	sähkö		1										
	atk		1										
64	kopiointi			12,5									
65	käytävät			11,5									
ESKO / Yhteensä		165	184										
KUVA													
66	päällikön työhuone	15	15,5			1	F2	pieni neuvottelupöytä					
67	työhuone	11	11,0			1	F2	tallenteiden käsittelytila	tutkija				
68	työhuone	11	13,5			1	F2	tallenteiden käsittelytila	tutkija				
69	työhuone	11	13,5			1	F2	tallenteiden käsittelytila	tutkija				
70	työhuone	11	14,0			1	F2	tallenteiden käsittelytila	tutkija				
71	työhuone	11	13,0			1	F2	tallenteiden käsittelytila	tutkija				
72	työhuone	11	11,0			1	F2	tallenteiden käsittelytila	tutkija				
73	työhuone	11	10,0			1	F2	tallenteiden käsittelytila	tutkija				
74	työhuone	11	10,5			1	F2		maakuntamuseotutkija				
75	työhuone	11	9,5			1	F2		valokuvaaja	studio kok.keskuksessa			
76	työhuone	11	6,5			1	F2		kirjastonhoitaja	29 läheisyydessä			
77	työhuone	30	20,0			3	F2	tallenteiden käsittelytila	ma. Työntekijät				
78	valokuva-arkisto	70	66,5				F1	liukuhyllyt+ kortilaatikot		16 vieressä			35±5%RH, 18-20°C Ei vesisumamusammutusjärj.

SELITYKSET

SAMMUTUSJÄRJESTELMÄT:	SP	Sprinkleri / kuivaputki		
	SPM	Sprinkleri / märkäputki mahdollinen, mikäli perusteltu sammutusjärjestelmä		
	SU	Sumu / kuivaputki		
	KA	Kaasu		
VALO-OLOSUHTEET	PV	päivänvalo		
	ES	epäsuora		
	PI	pimeä / keinovalo		
	PIM	PV / pimennettävissä		
	UV1	pimeä / rajoitettu UV		
OVET leveys x korkeus	UV2	ES / rajoitettu UV		
	N	Normaalimitoitus		
	E1	Erikoisovi 1 :	2.4 x 3.0	pariovi
OLOSUHTEET	E2	Erikoisovi 2 :	3.0 x 4.2	pariovi
	O1	toimisto / muu normaali		
	O2	näyttelytila 20±1°C, 45±10% RH		
KANTAVUUS	O3	arkisto		
	KN0	normaali toimistotila		
SIJAINTI	KN1	1200 kg/m ²		
	V+no	Valkoinen Sali + kerrosnumero		
	S+no	Sederholm + kerrosnumero		
	F+no	Falkmanin talo + kerrosnumero		
	K+no	Katariinankatu 3 + kerrosnumero		
	R+no	Remander + kerrosnumero		
	V0	Kellari		