



19.04.2018

Asia/3

§ 49

Jätkäsaaren L3 varaston hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2018-002855 T 02 08 03 01

Päätös

A

Kaupunkiympäristön rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Jätkäsaaren L3 varaston välittömien korjaustöiden 29.3.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 14 935 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 510 000 euroa helmikuun 2018 kustannustasossa.

B

Kaupunkiympäristön rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöksen lainvoimaisuutta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Kalevi Aittola, projektipäällikkö, puhelin: 310 75185
kalevi.aittola(a)hel.fi
Sakari Heikkinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38458
sakari.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 29.3.2018

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Rakennetun omaisuuden hallinta
Rakennuttaminen -palvelu

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Postiosoite
PL 58220
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Elimäenkatu 5
Helsinki 51
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Jätkäsaaren L3 varasto on Lars Sonckin suunnittelema vuonna 1924 valmistunut varastorakennus joka on suojeltu asemakaavassa merkinällä sr-1. Helsingin kaupungin pelastuslaitos on antanut korjausmääräyksen palo- ja pelastusturvallisuuden parantamisesta sekä velvoittanut hakemaan kiinteistölle käyttötarkoituksen muutosta, jos nykyinen toiminta kokoontumis- ja liikekäytössä jatkuu.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta on tarkoitus hakea kiinteistön 1 ja 2 kerrokseen 5 vuoden määräajaksi, toteuttaa siitä johtuvat palo- ja poistumisturvallisuudesta aiheutuvat muutokset sekä uudistaa kohteen LVIS- tekniikka vastaamaan muuttuvaa käyttötarkoitusta.

Esittelijän perustelut

Jätkäsaaren L3 varastossa kesäkuussa 2017 tapahtuneen tulipalon jälkeen tehdyssä ylimääräisessä palotarkastuksessa havaittiin kiinteistössä puutteita palo- ja pelastusturvallisuudessa sekä havaittiin kiinteistön käyttötarkoituksen poikkeavan kohteen rakennusluvan mukaisesta toiminnasta. Helsingin kaupungin pelastuslaitos on asettanut kiinteistölle korjausmääräyksen, jossa kiinteistön palo- ja pelastusturvallisuutta on parannettava ja kiinteistön käyttötarkoitus on saatettava vastaamaan nykyistä toimintaa. Rakennuksen vuokralaiset on irtisanottu jotta korjaustyöt voidaan suorittaa.

Käyttötarkoituksen muutos 1 ja 2 krs.ssa varastokäytöstä kokoontumis- ja liiketiläkäyttöön edellyttää palo- ja poistumisturvallisuuden parantamista, jonka johdosta mm. merenpuoleiselle 2 kerroksen terassille joudutaan rakentamaan kaide sekä kaksi poistumistie porrasta. Rakennuksen sisätiloihin joudutaan rakentamaan uusia Wc tiloja vastaamaan kiinteistön käyttötarkoitusta.

Korjaustyön yhteydessä rakennukseen rakennetaan ilmanvaihtojärjestelmä konehuoneineen sekä uusitaan vanhentunut sähkötekniikka vastaamaan nykymääräyksiä.

Kiinteistön haitta-aine selvityksen mukaan kiinteistön lattiat 1 ja 2 kerroksessa joudutaan pinnoittamaan varaston lattiapinnoitteessa käytetyn valuasfaltin takia.

Korjaustyöt tehdään rakennuksen arkkitehtuuria säästävänä kaavamääräysten ja kaupungin museon ohjeistuksen mukaisesti.

Vuorovaikutus

Vuokranmääräytymisperusteena pinta-ala 10 214 htm².



Kaupunkiympäristön toimialan rakennetun omaisuuden hallinnan asiakaspäällikön mukaan vuokra tulee olemaan korjaustöiden jälkeen 16,50 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 11,50 euroa/htm²/kk ja ylläpito- vuokra on 5,00 euroa/htm²/kk.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpito vuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpito vuokraa vastaavaksi.

Kohde tullaan vuokramaan kaupungin ulkopuolisille toimijoille pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla.

Rahoitus

Hanke on tarkoitus sisällyttää kaupunginvaltuuston 29.11.2017 hyväksymään talousrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2018 - 2027.

Väistötilat

Hankkeella ei ole väistötilantarvetta.

Aikataulu ja toteutus

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- | | |
|---------------------------|-----------------|
| - hankesuunnittelu | 1/2018 - 3/2018 |
| - toteutussuunnittelu | 4/2018 - 6/2018 |
| - rakentamisen valmistelu | 5/2018 - 8/2018 |
| - rakentaminen | 7/2018 - 3/2019 |

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Kalevi Aittola, projektipäällikkö, puhelin: 310 75185
kalevi.aittola(a)hel.fi
Sakari Heikkinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38458
sakari.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 29.3.2018



19.04.2018

Asia/3

Oheismateriaali

- 1 Kustannusarvio HKA 29.3.2018
- 2 L3 Varastomakasiini viitesuunnitelmat

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Rakennetun omaisuuden hallin-
ta
Rakennuttaminen -palvelu