

Tennispalatsi

Fredrikinkatu 65, 00100 Helsinki



Pääsisääntäjäalueen parannus

Hankenumero 8037349



Sijainti





Yhteenvedo

Hankkeen nimi Tennispalatsi, Eteläisen rautatiekadun puoleisen päädyn parantaminen				Hankenumbero 8037349		
Osoite Fredrikinkatu 65				Rakennustunnus (RATU) 949		
Sijainti Kamppi				Kohdenumbero 3504		
Käyttäjä/toiminta Taidemuseo HAM				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat		
Rakennuksen laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
			15 044			
Hankkeen tarpeellisuus <i>Eteläisen Rautatiekadun puoleinen pääty on kunnostettava rakennuksen arvon mukaiseksi Helsingin taidemuseon pääsisäänkäynniksi sekä toimivaksi ja turvallisesti rakennuksen henkilö- ja huoltoliikennöinnin kannalta.</i>						
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 2/2017 RI 100,4; THI 169,0)						
		brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus					€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus		19606	15274		560 000 €	
<i>josta taidemuseon osuus</i>			5148		428 460 €	
Investointikustannusten jakautuminen				€ / brm ²		
				83 € / htm ²		
				428 460 € / HAM		
Tilakustannus käyttäjälle						
		po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (htm ²)				24,27	124 917,49	1 499 009,88
Nykyinen vuokra (htm ²)				23,79	122 446,45	1 469 357,40
Toiminnan käynnistämiskustannukset						
Hankkeen aikataulu Rakentaminen alkaa 6kk/2017 ja valmistuu 9/2017						
Rahoitussuunnitelma <i>Kaupunki rahoittaa 360 000 e ja Kiinteistösaakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi 200 000 e.</i>						
Väistötilat Ei tarvetta				Väistötilojen kustannus -----		
Toteutus- ja hallintamuoto Hanke toteutetaan Helsingin kaupungin ja Helsingin kaupungin omistaman Kiinteistösaakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin yhteishankkeena.						
Lisätiedot <i>Tilaaajana ja rakennuttajana on Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus. Kokonaisurakoitsija ja päätoteuttaja on Stara. Maankäyttö ja rakennuslain tarkoittama rakennushankkeeseen ryhtyvä ja toimenpideluvan hakija on Kiinteistösaakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi, joka maksaa oman osuutensa (kunnossapidollinen osuus) hankkeesta tilakeskukselle.</i>						



Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Kustannusarvio UKA 30.3.2017



1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi: Tennispalatsi, Eteläisen rautatiekadun puoleisen päädyn parantaminen
Osoite: Fredrikinkatu 65, 00100 Helsinki.
Sijainti: Kaupunginosa 4, *kortteli 10, tontti 1*
Hanketyyppi: Piha-alueen parannustyöt
Hankenumero: 8037349
Kohdenumero: 3504
RATU: 949
Kartta: 61/673 495

Rakennuksen omistaa kaupungin 100 % omistama Kiinteistösaakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi.

Tennispalatsin *pohjoisen* päädyn piha-alue toimii sisäänkäyntialueena Helsingin taidemuseoon (HAM) sekä Finnkinon aulaan. Rakennuksen huoltopiha sijaitsee myös korjattavalla alueella. *Piha-alueella on myös rakennuksen käyttöä palvelevaa jalankulku- ja huoltoliikennettä, joiden toimivuutta ja turvallisuutta tulee parantaa.*

Hankkeessa uusitaan piha-alueen kuluneita ja likaantuneita pinnoitteita, parannetaan pintavesien ohjausta, parannetaan turvallisuutta erottamalla ajoalueet jalankulkualueista sekä lämmittämällä osa kävelyalueesta. Pihavalaistusta parannetaan.

Hankesuunnittelu käynnistettiin kaupungin taidemuseon aloitteesta. Suunnittelu on tehty yhteistyössä kiinteistöviraston tilakeskuksen, *Kiinteistösaakeyhtiö* Helsingin Tennispalatsin, HAM:n ja Finnkinon kanssa. Suunnittelun yhteydessä on kuultu Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastoa sekä selvitetty mahdolliset pilaantuneet maat korjausalueella.

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Korjattava piha-alue sijaitsee Eteläisen Rautatiekadun, Fredrikinkadun ja Jaakonkadun rajaaman korttelin pohjoispäädyssä.

Tennispalatsin elokuva- ja museokeskus on otettu käyttöön 1999, eikä piha-alueelle ole tämän jälkeen tehty korjaustöitä. Rakennus on asemakaavallisesti suojeltu sr-2 merkinnällä.

Rakennuspaikka sijaitsee Tennispalatsin korttelin asemakaava-alueella. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1999.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Pohjoinen piha-alue on tärkeä taidemuseon näkyvyyden sekä *rakennuksen henkilö- ja huoltoliikenteen kannalta.*



Toiminnalliset perustelut

Korjaustoimenpiteillä saadaan aikaan selkeämmät ja turvallisemmat jalankulkuyhteydet taidemuseolle *ja rajoitetaan pysäköinti lyhytaikaiseksi palvelemaan ainoastaan välttämätöntä saatto- ja huoltoliikennettä.*

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Piha-alueen pinnoitteet ovat kuluneita ja likaantuneita. Alueen talvikunnossapito on haasteellista piha-alueen ahtauden sekä *pihan käytön epäselvien rajausten takia.* Pintavesien ohjaus on puutteellista. Jalankulkureitit eivät ole selkeitä ja turvallisia, eikä huollolle ja saattoliikenteelle pystytä osoittamaan selkeitä, muulta käytöltä rajattuja alueita.

Pinnoitteiden uusiminen on perusparannustyötä, mutta samalla sen avulla selkeytetään ja rajataan alueiden käyttöä (jalankulku-, saatto-, ja huoltoliikenne sekä pysäköinti). Pintavesien ohjaamisen parantamisella sekä sisäänkäyntialueen lämmittämällä vähennetään talvikunnossapidon tarvetta, sekä suojataan Tennispalatsin rakenteita.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Taidemuseon pääsisäänkäynti sijaitsee korjausalueella. Lisäksi samasta päädyistä on käynti Finnikin aulaan. Rakennuksen huolto (mm. taidemuseon näyttelyiden materiaalikuljetukset) tapahtuvat pohjoispäädyn kautta.

Hankkeen laajuus

Piha-alueen laajuus on 815 m².

Laatutaso

Kunnostuksen tarkoituksena on estää piha-alueella epätoivottu pysäköinti, mutta mahdollistaa huoltoajo ja saattoliikenne. Tärkeä tavoite on luoda turvallinen jalankulkuyhteys Fredrikinkadulta Rautatiekadun puoleiselle yleisön sisäänkäynnille. Pihajärjestelyiden on myös tarkoitus mahdollistaa taidemuseon tapahtumatoiminta etenkin HAM-gallerian edustalla.

Museopihan lämmittäminen *rajatulla alueella sisäänkäynnin edustalla energiatehokkaalla ratkaisulla kaukolämmön paluuviedellä* lisää alueen talviaikaista vetovoimaisuutta, parantaa turvallisuutta ja säästää talvipuhtaanapidon kustannuksia.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennus on asemakaavallisesti suojeltu sr-2-merkinnällä. Pihasta on haluttu tehdä selkeä, turvallinen ja toimiva. Uusien rakenteiden osalta noudatetaan pihan nykyistä laatutasoa.

Tennispalatsin muuta toimintaa haittaavat ääntä aiheuttavat työvaiheet tulee tehdä 06-10 välisenä aikana tai elokuvateatterin toimintaa häiritsemättä muuna rakennuttajan kanssa sovittavana ajankohtana.



Asiakas- ja huoltoliikenteen järjestäminen rakennustyön aikana edellyttää poikkeusjärjestelyjä. Lisäksi rakennuksessa on osin samanaikaisesti käynnissä kahden hissien uusiminen. Työmaiden kulku ja varastointi tulee sovittaa yhteen asiakastoiminnan liiaksi häiriintymättä. Työmaalle ja rakennukseen työmaan läpi johtavat kulkureitit tulee suojata huolellisesti esimerkiksi vanerista rakennetuin kulkukäytävin ja työmaa-aidoin.

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston johtavalta ympäristöasiantuntijalta on saatu tiedot alueen maaperätutkimuksista. Alueen maaperän pilaantuneisuustilanne on käyty läpi ja alueella on tehty vuonna 1997 kunnostus, missä poistettiin alueella todetut pilaantuneet maat yhtä pistettä lukuun ottamatta. Ko. pisteessä, joka sijaitsee ihan Tennispalatsin vieressä, jäi 4 metrin syvyyteen pieni pitoisuus öljyhiilivetyjä. Kaivua ei uloteta korjauksessa 500 mm syvemmälle eikä hankkeessa ole täten tarvetta varautua pilaantuneiden maa-ainesten käsittelyyn.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Museopihan lämmitykseen käytettävä energia otetaan kaukolämmön paluuvedestä.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Piha-alueen turvallisuus jalankulun kannalta paranee. Rakennuksen saatto- ja huoltoliikenteelle saadaan toimivammat alueet. Talvikunnossapito helpottuu.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hankkeen toteuttaminen parantaa kaupunkitilan toimivuutta ja turvallisuutta sekä rakennuksessa tarjottavien palvelujen saavutettavuutta.

Hankkeen riskit

Asiakas- ja huoltoliikenteen järjestäminen rakennustyön aikana edellyttää poikkeusjärjestelyjä. Lisäksi rakennuksessa on osin samanaikaisesti käynnissä kahden hissien uusiminen. Työmaiden kulku ja varastointi tulee sovittaa yhteen asiakastoiminnan liiaksi häiriintymättä. Työmaalle ja rakennukseen työmaan läpi johtavat kulkureitit tulee suojata huolellisesti esimerkiksi vanerista rakennetuin kulkukäytävin ja työmaa-aidoin.

8 Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat 560 000 euroa ilman arvonlisäveroa kustannusindeksillä 2/2017 RI.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Rakentamiskustannuksista 360 000 on toiminnallista muutostyötä ja 200 000 euroa piha-alueen peruskorjausta, josta taidemuseon on 68 460 euroa ja Finnkinon pääomavuokraan kuuluva osuus 131 540 euroa.

Taidemuseon nykyinen kokonaisvuokra on 122 446, 45 e/kk (23,79 e/m²/kk). Hankkeen aiheuttama lisävuokra on 2471,04 e/kk eli 0,48 e/m²/kk, 0,39 e/m²/kk on toiminnallisista



muutoksista aiheutuvaa (poistoaika 20v, tuottovaade 3 %) ja 0,09 kunnossapidollista (poistoaika 30 v, tuottovaade 5,33 %).

Väistötilojen aiheuttamia kustannuksia ei tule.

Tässä yhteydessä mainitaan vielä, että Taidemuseon kokonaiskustannuksiin vaikuttava 2011 e/kk vuokra Turvalaakson kokoelmakeskuksessa päättyy 1.11.2017 (Tilakeskuksen toimitilapäällikön päätös 5 § 29.3.2017).

10 Ylläpito ja käyttötalous

Tennispalatsi on Kiinteistöosaakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin ylläpidossa.

11 Hankkeen aikataulu

- | | |
|---------------------------|-----------------|
| • suunnittelu | 08/2016-03/2017 |
| • rakentamisen valmistelu | 04-05/2017 |
| • rakentaminen | 06-09/2017 |

12 Rahoitussuunnitelma

Tämä hanke on otettu huomioon talonrakennushankkeiden vuosille laaditussa 2017-2022 rakentamishjelmassa vuonna 2017 toteutettavana hankkeena. *Kunnossapidollinen osuus 200 000 euroa on otettu huomioon Kiinteistöosaakeyhtiö Helsingin tennispalatsin vuoden 2017 talousravisossa.*

13 Väistötilat

Ei tarvetta väistötiloille.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Ei liity tähän hankeeseen.