

Uusix-verstaiden Teollisuuskadun toimipisteen väistötila Parrukatu 4



Sijainti





Yhteenvedo

Hankkeen nimi Uusix-verstaiden Teollisuuskadun toimipisteen väistötila, tarveselvitys ja hankesuunnitelma		Hankenumero 8033126			
Osoite Parrukatu 4, 00540 Helsinki					
Sijainti Kaupunginosa 10, Sörnäinen, kortteli 252, tontti 7					
Käyttäjä/toiminta Sosiaali- ja terveysvirasto / kuntouttava työtoiminta		Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 250 (Teoll.katu 130)			
Hankkeen tarpeellisuus Uusix-verstaan Teollisuuskadun toimipiste sijaitsee osoitteessa Teollisuuskatu 23. Rakennuksessa alkaa talotekninen korjaus 1.6.2015, ja toimipisteen on muutettava ennen sitä uusiin tiloihin. Korvaava tila on Parrukatu 4:n Helenin entinen toimipiste, joka on pienteollisuus-toimistotilaa hyvien liikenneyhteyksien päässä. Toiminnot sijoittuvat rakennuksen 2. kerrokseen ja osaan 1. kerrosta. Alue on kaavoitettu asuntorakentamiselle ja tekstiilityökeskus voi olla Parrukadulla 6 – 10 vuotta, ennen kuin rakennustyöt alkavat. Kuntouttava työtoiminta on lakisääteistä toimintaa, jolle on osoitettava toimitilat.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 2/2015, RI=138,2, THI=154,2)					
	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannusarvio (M €)	
Korjaus	2 832	2 734		2 215 000	
Yhteensä	2 832	2 734		2 215 000	
Investointikustannusten jakautuminen				782 €/ brm ²	
				810 €/ htm ²	
				8 860 €/ asiakas	
Vuokra ja vaikutus käyttötalouteen					
	po €/ htm ² / kk	yp €/ htm ² / kk	yht. €/ htm ² / kk	yht. €/ kk	yht. €/ v
Tuleva vuokra (2 734 htm ²)	13,87	3,00	16,87	46 123	553 471
Nykyinen vuokra (2 771 htm ²)			7,94	22 014	264 175
Toiminnan käynnistämiskustannukset 25 000 euroa.					
Hankkeen aikataulu Rakentaminen 1/2015 – 6/2015.					
Rahoitussuunnitelma Hanke rahoitetaan TA -kohdan 8020204 vuodelle 2015 varatuista investointimäärärahoista.					
Väistötilat Teollisuuskadun kalusteet ja laitteet varastoidaan Parrukatu 4:n 1. kerroksen ylimääräisiin varastotiloihin toukokuussa 2015. Parrukadun tilat kalustetaan heinä-elokuussa.			Väistötilojen kustannus Ei kustannuksia.		
Toteutus- ja hallintamuoto Toteutuksesta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus ja ylläpidosta tilakeskus ja sosiaali- ja terveysvirasto vastuunjakotaulukon mukaan.					
Lisätiedot Paloviranomaisten vaatimuksesta rakennuksen tekstiilityön tuotanto- ja varatilat pitää varustaa vesisumuspinklauksella.					



Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Tilaohjelma
- Liite 3 Tekniset järjestelmät
- Liite 4 Viitesuunnitelmat

Tekniset asiakirjat (nähtävillä tilakeskuksessa)

- Liite 5 Asbestitutkimus, Ilmamäärät
- Liite 6 Rakennustapaselostus
- Liite 7 LVI-tekniset korjaustoimenpiteet
- Liite 8 Sähkö- ja turvatekniset korjaustoimenpiteet
- Liite 9 Paloteknillinen selvitys
- Liite 10 Kustannusennusteen erittelyosa



1 Hankkeen perustiedot

Uusix-verstaiden Teollisuuskadun toimipiste on sosiaali- ja terveystieteiden kuntouttavan työtoiminnan yksikkö, joka sijoitetaan osoitteeseen Parrukatu 4. Sosiaali- ja terveystieteiden kanssa on sovittu, että Teollisuuskadun väistötila etsitään hyvien liikenneyhteyksien päästä läheltä Kyläsaaren yksikköä.

Nykyisissä tiloissa osoitteessa Teollisuuskatu 23 alkaa talotekninen peruskorjaus 1.6.2015. Sosiaali- ja terveystieteiden kanssa on sovittu, että työtoiminta ei palaa nykyisiin tiloihinsa korjauksen jälkeen.

Päätökset:

Sosiaali- ja terveystieteiden tilahankeryhmä on hyväksynyt Uusix-verstaiden Teollisuuskadun tiloja korvaavien tilojen tarvekuvauksen 7.4.2014 ja virastopäällikkö on allekirjoittanut tarvetta koskevan kirjeen kiinteistövirastolle 5.5.2014 (HEL 2014-005819 T 10 06 00).

Suunnittelu on tehty yhteistyössä tilakeskuksen ja sosiaali- ja terveystieteiden kanssa.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennus on entinen Helenin pienteollisuus-toimistorakennus, joka korjataan kuntouttavan työtoiminnan tarpeiden mukaiseksi. Korjaustyöt pyritään tekemään mahdollisimman vähäisinä ja nykyisestä osoitteesta Teollisuuskatu 23 pyritään siirtämään kaikki käyttökelpoiset lvi- ja sähkökalusteet.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Lähtökohdat

Teollisuuskadulla sijaitseva entinen Tekstiilityökeskus on yhdistetty vuoden 2014 alusta osaksi Uusix-verstaiden organisaatiota. Helsingin kaupungin talousarvion ja sosiaali- ja terveystieteiden käyttösuunnitelman mukaisesti tulee kuntouttavan työtoiminnan asiakasmäärää nostaa. Kuntouttavaan työtoimintaan osallistuu 1800 henkilöä vuoden 2015 sitovan tavoitteen mukaan (1300 vuonna 2014). Tämä asettaa lisätarpeen tiloille.

Nykyisten tilojen vuokrasopimus on voimassa vuoden 2015 toukokuuhun, jolloin rakennuksessa alkaa peruskorjaus. Kiinteistöviraston tilakeskus on osoittanut toiminnalle korvaavat tilat osoitteessa Parrukatu 4. Rakennus on toiminut Helsingin Energian toimisto-, varasto- ja tuotantotilana ja se vaatii sekä rakenteellisia että toiminnallisia korjaustöitä soveltuakseen Uusix-verstaiden tarpeisiin.



Kuntouttavan työtoiminta on muuttumassa. Kuntouttavassa työtoiminnassa työviikon pituus on 1-4 päivää ja maksimityöaika 4 tuntia/päivä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kokonaisasiakastyöntekijämäärä on huomattavasti paikkamäärää suurempi.

Käytettyjä termejä:

Asiakastyöntekijä = asiakas = kuntouttavassa työtoiminnassa tms. ei palkkasuhteessa oleva henkilö

Työpiste = fyysinen työtehtävän suorituspaikka

Asiakaspaikka = aamuvuoro/iltavuoro, 1-4 työpäivää työpisteessä.

Yhdessä yöpisteessä voi työskennellä viikon aikana minimissään 1, maksimissaan 10 työntekijää.

Tarpeellisuus

Liittyminen strategiaan linjauksiin

Sitova tavoite vuodelle 2015: kuntouttavaa työtoimintaa saa 1800 henkilöä 2015 (1300 vuonna 2014).

Palvelutarpeen määrittely

Uusix-verstaiden Teollisuuskadun toimipisteen vuoden 2014 paikkatavoite oli 130 (2013 oli 74). Sosiaali- ja terveystieteiden käyttösuunnitelman mukaisesti tulee kuntouttavan työtoiminnan asiakasmäärää nostaa (tästä Uusix-verstaiden Teollisuuskadun toimipisteen osuus noin 100). Uudishankkeen tilasuunnitelmassa tulee varautua lisäämään omia asiakaspaikkoja, koska vammaisten henkilöiden ostopalvelupaikkojen määrä on vähenemässä. Tavoitteena on tarjota 250 työtoimintapaikkaa vuoteen 2016 mennessä.

Toiminnalliset perustelut

Toiminnalliset lähtökohdat

Eri työtehtävien asiakastyöntekijäpaikkoja tullaan lisäämään 100 asiakaspaikalla. Pääpaino toiminnassa on tekstiilituotanto, mutta rinnalle on tarkoitus tilojen sallimissa puitteissa järjestää myös erilaisia muita kuntouttavan työtoiminnan työtehtäviä kuten esim. pakkaus-, lajittelu- ja postitustehtäviä.

Toiminta nyt

Uusix-verstaiden Teollisuuskadulla valmistetaan kuntouttavana ja vammaisten henkilöiden työtoimintana sosiaalitoimen tekstiilipaketteja (vuodevaatteet, pyyhkeet, matot) sosiaalitoimen maksusitoumusasiakkaille sekä muita tekstiilituotteita muille Helsingin kaupungin yksiköille (esim. Palmian työvaatteet).

Toiminta hankkeen valmistuttua

Työtoiminta tekstiilituotteiden parissa jatkuu, mutta lisääntyvän asiakastyöntekijämäärän vuoksi rinnalle kehitetään uusia työtoiminnan muotoja, esim. postitus ja paketointi. Uusix-verstaat keskittää jatkossa ompelutuotteiden tilausvalmistuksen ja teollisen tuotannon



uuteen yksikköön. Uudessa *tilausompelimossa* valmistaa kuntouttavana työtoimintana sopimuksen mukaisesti sosiaalitoimen maksusitoumus tekstiilipaketit ja muut tilaustuotteet mm. Varhaiskasvatusvirastolle ja muille kaupungin virastoille.

Lisäksi uuden toimipisteen toimintaan kuuluvat tekstiilien käsittelyosastot (kankaanpaino ja värjäys) sekä sosiaalitoimen maksusitoumuspaketteihin kuuluvien mattojen kutominen. Myös siivous ja henkilöstön taukotilan kahvio/ruokalatoiminta kuuluvat kuntouttavan työtoiminnan piiriin.

Hankkeen valmistuttua Uusix-verstaiden kahden toimipisteen päällekkäiset toiminnot saadaan karsittua, mistä seuraa toiminnan ohjaamisen tehostuminen ja kustannussäästöjä (esim. henkilöstöresursseissa, varastointi ja materiaalihankinnoissa).

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Rakennus saatiin tilakeskuksen hallintaan Helsingin Energialta 1.1.2015.

Rakennuksen 2. kerros otetaan kokonaan tekstiilityön tuotanto- ja toimistotiloiksi. Varasto- ja pakkaamotilat tulevat 1. kerrokseen.

Rakennuksen ilmanvaihtoa on jouduttu korjaamaan tekstiilityön toiminnan ja muuttuneiden palorajojen takia. Sähköasennukset tehdään ompelukoneiden, leikkuulaitteiden ja erikoistoimintojen mukaisiksi. Osa sähkölaitteista siirretään Teollisuuskadulta uuteen Parrukadun toimipisteeseen.

Hanke vaatii rakennusluvan, jonka takia myös esteettömyysvaatimukset on täytettävä. Rakennukseen tulee uusi hissi, jota voidaan käyttää tavaran kuljetukseen 2. kerrokseen ja mahdollisten liikuntaesteisten kulkuun. Rakennuksen 2. kerrokseen tulee liikuntaesteisten wc.

Korjaus on aloitettu hankkeen kiireellisyyden takia kohteen purkutöillä ja sisäpintojen töillä, jotka eivät vaadi rakennuslupaa.

Korjaustyöt tehdään siten, että kuntouttava työtoiminta saadaan käynnistettyä mahdollisimman pian. Kaupungille aiheutuu tällä hetkellä suuria sarkoja työllistämismisvelvoitteen laiminlyönnistä.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Hankkeen laajuus

Laajuustiedot

Tekstiilityökeskuksen tilojen osuus Parrukatu 4:n kaikista tiloista on 2 832,5 brm², 2 734 htm², 2 163 hym².

Laatutaso

Rakennuksessa on entisiä Helenin toimistotiloja. Sekä uudet että vanhat toimistot ovat normaalitasoa ja osa niistä voidaan ottaa käyttöön sellaisinaan.



Suurin osa tuotantotiloista rakennetaan entisten toimistohuoneiden paikalle ja ne ovat pienteollisuustiloja, joiden pinnoissa on kiinnitetty huomiota siivottavuuteen niin että tilat saadaan pidettyä pölyttöminä.

Liite 2 Tilaohjelma
Liite 3 Tekniset järjestelmät ja toimenpiteet yleisesti
Liite 4 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Paloviranomainen on todennut tiloihin tulevan toiminnan palovaaralliseksi. Tästä syystä palotarkastaja edellytti välipohjan vahvistamista luokasta R60 luokkaan R90 tai tilojen sprinklausta. Kustannus- ja aikataulusyistä valittiin sprinklaus vesisumusprinklausena, joka voitiin asentaa yksinomaan tekstiilityön tiloihin.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Tekstiilityökeskuksen tiloihin tulevat vähänenergiaset pienloistelamput. Rakennuksessa on olemassa oleva LTO.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Peruskorjauksessa saavutetaan tekstiilityön toiminnan vaatimukset täyttävä ilmanvaihto, esteetön pääsy ja liikkuminen rakennuksessa.

Toiminnasta on tehty Atex-selvitys, jonka perusteella tilat eivät ole räjähdysvaarallisia tiloja.

8 Rakentamiskustannukset

Hankkeen enimmäishinta on 2 215 000 euroa (alv 0 %) ja 2 746 600 euroa (alv 24 %), kausi 2/2015, RI=138,2 ja THI=154,2.



9 Vuokra

Perittävä vuokra on yhteensä 16,90 euroa / htm²/kk, josta pääomavuokra on 13,90 euroa / htm²/kk ja ylläpitovuokra 3,00 euroa / htm²/kk. Pääomavuokraan sisältyvä korjausrakentamiskustannuksista johtuva lisävuokran osuus on 7,80 euroa / htm²/kk. Kuukausivuokra on 46 123 euroa ja vuosivuokra 553 471 euroa.

Sosiaali- ja terveysvirasto maksaa Teollisuuskatu 23:n tiloista vuokraa 7,90 euroa / htm². Vuokra nousee Parrukadun tiloissa 8,90 euroa, ja on 16,90 euroa / htm². Sosiaali- ja terveysvirastolle vuokran nousun nettovaikutus on 24 109 euroa / kk, 289 296 euroa / vuosi. Lisävuokra on laskettu 3 %:n korolla ja 10 vuoden poistoajalla. Rakennus sijaitsee kaava-alueella, jonka asuntorakentaminen alkaa viimeistään 10 vuoden kuluttua.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Toiminnan käynnistämisestä ei koidu kustannuksia tilakeskukselle. Sosiaali- ja terveysviraston kustannukset ovat 25 000 euroa.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen aikataulun mukaan kohteen rakentaminen on 1/2015 -6/2015.

12 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talonrakennushankkeiden rakentamishjelman kohdalta 8020204. Rakentamisen rahoitus on kohdennettu vuodelle 2015.

13 Väistötilat

Teollisuuskadun kalusteet ja varusteet muutetaan Parrukadun kiinteistön 1. kerroksen vapaana oleviin varastotiloihin, joista ne siirretään tekstiilityökeskuksen 1. ja 2. kerroksen tiloihin niiden vastaanoton jälkeen.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteutuksesta. Tilakeskus ja sosiaali- ja terveysvirasto vastaavat ylläpidosta vastuunjakotaulukon mukaan.