

Kallion virastotalo, 9. krs, työympäristömuutos Toinen linja 4 A, 00530 Helsinki



Sijainti





Yhteenveto

Hankkeen nimi Kallion virastotalo, 9.krs, työympäristömuutos				Hankenumbero 2821P51170			
Osoite Toinen linja 4 A , 00530 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 2407			
Sijainti Helsinki				Kohdenumbero 1862			
Käyttäjät/toiminta Sosiaali- ja terveystoimi,				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat			
Rakennuksen laajuustiedot				brm ²	htm ²	hym ²	m ³
				1 526	1 351	-	-
Hankkeen tarpeellisuus Sosiaali- ja terveystoimen hallinnon toimintojen keskittämisen ja uusien toimintamallien käyttöönoton, Apotti-tiimin henkilöstön ja ydinpalveluiden kehittämisen väistötilatarpeisiin muutetaan Kallion virastotalon osassa 3 9.keroksessa huonekonttoritilat muuntojoustavaksi monipaikkaiseksi työympäristöksi. Tarvekuvaus 18.11.2019							
Hankkeen laajuus ja kustannusarvio (Kust.taso 8/2019 RI 104,4; THI 190,1)							
				brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus							€
Muutos / Korjaus / Perusparannus				1526	1351	-	1 500 000 €
Yhteensä				1526	1351	-	1 500 000 €
Investointikustannusten jakautuminen							€ / brm ²
							1110 € / htm ²
							€ / asiakas
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle							
		po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v	
Tuleva vuokra (1351 htm ²)		21,26	3,90	25,16	33 998	407 972	
Nykyinen vuokra (- htm ²)		-	-	-	-	-	
Toiminnan käynnistämiskustannukset: irtaimistohankinnat 150 000 €.							
Hankkeen aikataulu Hanke- ja toteutussuunnittelu 6/2019 – 10/2019, purku ja rakentaminen 7/2019 – 3/2020							
Rahoitussuunnitelma Hankkeen toteutuksen 1,5milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamisohjelmaehdotuksessa.							
Väistötilat Ei tarvetta				Väistötilojen kustannusarvio			
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.							
Lisätiedot Muutostyöt toteuttaa kaupungin rakentamispalveluiden tuottaja STARA.							

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Tarvekuvaus
- Liite 3 Tilakaaviot ja tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Tekniset asiakirjat (eivät hankesuunnitelman liitteenä, nähtävänä KYMP/RYA/Rohassa)

- Liite 5 ARK-suunnitelmat ja rakennustapaselostus
- Liite 6 LVIA-suunnitelmat
- Liite 7 Sähkösuunnitelmat
- Liite 8 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Kallion virastotalo, 9.krs. työympäristömuutos
Osoite:	Toinen linja 4 A, 00530 Helsinki
Kiinteistötunnus:	091-011-0363-0003 kaupunginosa 11 kortteli 363 tontti 3
Hanketyyppi:	toiminnallinen muutostyö
Hankenumero:	2821P51170
Kohdenumero:	1862
Rakennustunnus:	2407
Omistustiedot:	Helsingin kaupunki
Käyttötarkoitus:	toimistorakennus
Käyttäjähallintokunta:	sosiaali- ja terveystoimi

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on sosiaali- ja terveystoimiala.

Tämä hankesuunnitelma koskee Kallion virastotalon osan 3 9.kerroksessa tehtävää toiminnallista muutosta, jossa nykyiset huonekonttoritilat muutetaan muuntojoustavaksi monitilatoimistotyöympäristöksi sosiaali- ja terveystoimen tarpeisiin.

Hankesuunnitelma on laadittu sosiaali- ja terveystoimen tilapalvelun ja kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden yhteistyönä.

Aiemmat päätökset

- sosiaali- ja terveyslautakunta päätti 7.10.2014 § 347 sosiaali- ja terveystoimen palveluverkon uudistamisen periaatelinjauksista ja toteuttamismalleista ”Sosiaali- ja terveystoimen palveluverkkosuunnitelma vuoteen 2030” -raportin mukaan
- hallintojohtajan päätös HEL 2019-005757 9.krs tilan vuokraamisesta
- sosiaali- ja terveystoimialan hallintojohtaja hyväksyi 18.11.2019 tarvekuvauksen ”Kallion virastotalo, 9.kerroksen tilojen toiminnallinen muutostyö”

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuksesta

Kallion virastotalo sijaitsee Hakaniemessä liikenteellisesti hyvin saavutettavissa metroaseman välittömässä läheisyydessä. Helsingin kaupunki omistaa rakennuksen ja vastaa sen ylläpidosta.

Kallion virastotalokompleksi on valmistunut 1965 Heikki ja Kaija Sirénin suunnittelemana. Kokonaisuus koostuu viidestä toisiinsa liittyvästä siivestä omine sisäänkäynteineen. Vaalein laattajulkisivuin verhotut 3 – 12-kerroksiset rakennusosat ovat betonirunkoisia. Kiinteistön pysäköinti on järjestetty virastotalon kellarikerroksen autohalliin.

Kallion virastotalon 12-kerroksinen 3 osa, sijaitsee keskellä tonttia ja sinne sisäänkäynti on Toiselta linjalta sisääntulopihalta portaan A kautta. 9.kerros on laajuudeltaan 1351 htm².

Rakennuksen tontilla on voimassa oleva asemakaava 5300, joka on saanut lainvoiman 14.3.1964. Tontti on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi, YH.

Muutostyöt ovat sisäpuolisia toiminnallisia muutoksia eivätkä ne edellytä rakennuslupaa.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Sosiaali- ja terveystoimialan hallinnollisia toimintoja on suuri osa sijoittuneena Kallion virastotaloon. Toisiinsa kytkeytyvien hallinnon toimintojen yksiköiden keskittäminen samoihin tiloihin tuo toiminnallisia synergiaetuja ja tehostaa hallinnollista työtä. 9 kerroksen muutos on jatkoa hallintotoimintojen organisoinnin kehittämiseksi Kallion virastotalossa, joka on aiemmin aloitettu samassa rakennuksessa 10 krs:ssa.

Muuntojoustavat tilat mahdollistavat palveluiden kehittämisestä aiheutuvat pienet toimitilaväistöt vähentäen erikseen hankittavien väistötilojen tarpeita. Muutoksella varaudutaan myös tulevan Laakson yhteissairaalan hankkeen huomattavaan hallinnon väistötilatarpeeseen.

Helsingin kaupungin palvelujen strategiset linjaukset:

Sosiaali- ja terveystoimialan palveluverkkosuunnitelman 2030 mukaisesti tulee toimitiloja keskittää palveluintegraation toteuttamiseksi ja tilankäytön tehokkuuden parantamiseksi. Tilojen keskittäminen edellyttää uusia toimintamalleja, joita kehitetään yhdessä palveluverkon kehittämisen kanssa. Uudet toimintamallit edellyttävät myös uusia tilaratkaisuja.

Kallion virastotalon 9 krs:n työtilat toteutetaan monitoimitoimistoksi, johon suunnitellaan eriluonteisia työtehtäviä tukevia alueita. Työtilat ja työpisteet jaetaan kaikkien käyttäjien kesken. Tavoitteena on henkilöstön välisen yhteistyön lisääntyminen ja toiminnallisuuden tehostuminen.

Toiminnalliset perustelut

Nykyisellään 9.kerroksen tilaratkaisu ei mahdollista monitiloimistokonseptin mukaisia uusia työskentelytapoja. Erillisiin työhuoneisiin ei voida sijoittaa muuntojoustavia työpisteitä eikä kokous- ja ryhmätiloja ei ole riittävästi. Yhteiskäyttöisten työskentelytilojen lisäksi tarvitaan keskittymistä vaativaan työhön ns. hiljahuoneita ja luottamuksellisten puheluiden hoitoon erillisiä puhelintiloja. Aputilat, wc:t ja taukotilat ovat päivityksen tarpeessa lisääntyvästä käyttäjämäärästä johtuen.

Kokemukset ja saadut palautteet Kallion virastotalon 10 krs:n monitiloimistopilotin 2016 toimivuudesta hyödynnetään tässä hankkeessa ja tilojen toimivuutta tullaan parantamaan. Em. perusteella muutostöiden suunnittelemisessa huomioidaan mm. energiatehokkaampi valaistus, riittävät ja paremmat wc-tilat, henkilöstön taukotilan toimivuuden parantaminen ja jätekierrätyksen tehostuminen, äänenvaimennuksen parantaminen avotiloissa sekä koko kerroksen tilojen järjestelyn muuttaminen vyöhykkeiseksi sisältäen hiljaiset työtilat ja projektitilat.

Tilojen tulee tukea moniammatillista työskentelyä koko henkilöstön kesken. Uusi toimintamalli edellyttää joustavaa ja tietoturvallista tietojärjestelmien käyttöä työasemilla, kannettavilla tietokoneilla sekä mobiileilla laitteilla. Ammattilaisten käytössä on jatkossa

mobiiliin työskentelyn työvälineet eli kannettavat tietokoneet ja soveltuvat puhelimet. Mobiileilla työvälineillä ja tilaratkaisulla mahdollistetaan eri työtehtävien suorittaminen silloin, kun se on tarkoituksenmukaisinta. Työpöydät ovat sähkötyöpöytiä ja työtuolit helposti säädettäviä, ergonomiavaatimukset täyttäviä työtuoleja. Yhteisessä työtilassa työskentelyä tuetaan myös ääniympäristöä parantavien akustointiratkaisujen avulla.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

9.kerroksen tilat ovat tyhjiään, sopivat laajuudeltaan sosiaali- ja terveystoimen käyttöön ja ovat kohtuullisin sisäpuolisin rakennus- ja taloteknisin muutostöin muokattavissa monitilatoimistoperiaatteen mukaiseksi työympäristöksi.

Sijoittuva toiminta ja henkilöstö

Tilankäyttöä tehostavalla tilaratkaisulla henkilöstömäärää 9.kerroksen tiloissa voidaan kasvattaa 50:stä 100 – 130:een (tilankäyttöastekerroin 1,3). Tilat suunnitellaan muuntojoustaviksi ja monikäyttöisiksi, jolloin sinne on mahdollista sijoittaa myöhemmässä vaiheessa muita yksiköitä organisaatioiden toiminnan muuttuessa.

9.kerrokseen sijoitetaan sosiaali- ja terveystoimen ydinpalveluiden hallinnon yksiköitä, joilla ei ole tarvetta asiakaspalvelutiloille. Syksyllä 2020 käyttöön otettavan Apotti-järjestelmän tiimi tarvitsee monipaikkaiseen työskentelyyn soveltuvat tilat.

Muuntojoustavat tilat palvelevat sekä pienten hallinnollisten yksikköjen lyhyissä väistötilatarpeissa, että tulevan Laakson Yhteissairaalan hankkeen muuttojen järjestelyissä.

Tukipalvelut

Henkilökunnalle toteutetaan 100 kpl vaatesäilytys- tai laukkukaappeja sekä avonaulakoita hissiaulan yhteyteen.

Henkilöstöruokailu tapahtuu Kallion virastotalon henkilöstöravintolassa. Kerroksessa on erillinen taukotila, jossa on mahdollisuus säilyttää ja syödä omia eväitä.

Liite 2 Tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Toiminnot sijoittuvat rakennuksen 9. kerrokseen työnkuvan ja työtehtävän vaatimalla tavalla eri vyöhykkeille (hiljainen tila, semi-hiljainen tila ja keskustelun salliva tila). Lisäksi käytössä on projekti- ja ryhmätilat, kokoustilat, ”hilja-huoneet” ja normaalit toimiston yhteiskäyttötilat (taukotilat, sosiaalityilat, varastotilat, kopiointi).

Muutostyön tavoitteena on turvallinen ja tarkoitukseen sopiva työympäristö, jossa henkilökunta viihtyy. Tilasuunnittelu tehdään siten, että ratkaisut mahdollistavat uusien toimintamallien ja tilankäyttöperiaatteiden noudattamisen.

Hankkeen laajuus

- bruttoala: 1526 brm²
- huoneistoala: 1351 htm²

Laatutaso

Toiminnallisen muutostyön suunnittelun lähtökohtana ovat

- sisäilmaluokka S2
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Toiminnallinen laatutaso

Nykyisten tilojen järjestelyjä ja toimintojen sijoittelua muutetaan monitilatoimiston vyöhykkeistämisen periaatteita noudattaen jaettujen työpisteiden työtiloihin, monikäyttöisiin neuvottelutiloihin ja hiljaisen työn huoneisiin.

Rakennustekninen laatutaso

Tiloja muokataan monitilatoimistokonseptin mukaisesti huomioiden erityyppisten työtehtävien vaatimukset tilojen ominaisuuksille ja varustelulle.

Työtilojen ja kokoustilojen tilajärjestelyissä puretaan vanhoja väliseiniä yhdistettäessä toimistohuoneita suuremmiksi työtiloiksi jaetuille työpisteille. Lisäksi rakennetaan ns. hiljaisen työn tiloja, jotka on tarkoitettu keskittymisrauhaa ja yksityisyyttä vaativalle työskentelylle. Lisääntyneen käyttäjämäärän tarpeet huomioidaan toteuttamalla lisää tauko- ja aputilaa.

Työ- ja kokoustilojen ääniympäristöä parannetaan. Neuvottelutilojen seinärakenteissa parannetaan ääneneristävyyttä.

Materiaali- ja varustevalinnoissa huomioidaan hygieenisuus, helppo puhdistettavuus ja kestävyys. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varusteet suunnitellaan ja valitaan siten, että ne ovat kestäviä ja käyttökustannuksiltaan edullisia.

Talotekninen laatutaso

Kohteen nykyisiin LVIA-järjestelmiin tehdään tilakohtaisten käyttötarkoitusten edellyttämät muutokset päätelaitteisiin ja varusteisiin. Kerroksen ilmanvaihtojärjestelmä säädetään kokonaisuutena siten, että tilakohtaiset ilmamäärät vastaavat muuttuneita käyttäjämääriä.

Rakennuksen sähkötekniisiin järjestelmiin tehdään tilamuutosten vaatimia muutoksia. Valaistus uusitaan työergonomia huomioiden. AV- ja tietoteknisiä järjestelmiä täydennetään lisäämällä kaapelointeja, liitäntäpisteitä ja langattoman verkon pisteitä. Kaikki kokouksetilat varustetaan av- ja atk-liitännöillä.

Rakennuksessa on toimiva kulunvalvonta- ja rikosilmoitusjärjestelmä, jota päivitetään ja täydennetään muutosten edellyttämällä tavalla.

Liite 3 Tilakaaviot ja tilaohjelma

Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Monitilatoimistoympäristön yhteis- ja monikäyttöisyyden vaatimukset huomioidaan muutettavien tilojen ominaisuuksissa ja varusteissa.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hanke on sisäpuolinen muutostyö eikä sille aseteta erillisiä ympäristötavoitteita.

Valaistusjärjestelmä uusitaan olosuhteiden ja läsnäolon mukaan säätyvillä enegiatehokkailla valaisimilla.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan hankkeessa

Hankkeessa noudatetaan sosiaali- ja terveystoimialan uudistamisen palveluintegraation tavoitteita toimintojen keskittämisestä ja työn tehostamisesta. Hankkeessa toteutettava monitilatoimistokonseptin mukainen tilaratkaisu mahdollistaa uudet yhteistyömallit, toimintojen välisten synnergiaetujen hyödyntämisen, moniammatillisen vuorovaikutteisen työn lisäämisen ja tilankäyttöasteen parantamisen. Toimintojen keskittäminen vähentää henkilöstön matkustustarvetta toimitilojen välillä.

Pienten ulkopuolisten väistötilojen tarve vähenee, kun järjestetään muuntojoustavaa tilaa kaupungin omaan tilakantaan sekä varaudutaan Laakson yhteissairaalan hankkeen väistötilatarpeisiin.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

- **3 Uudistuvat palvelut**

"Palvelujen uudistamista jatketaan ja huolehditaan saavutettavuudesta, monialaisesta osaamisesta, yhden luukun periaatteen vahvistamisesta ja erilaisten asukasta lähellä olevien työmuotojen kehittämisestä."

"Helsinki rakentaa sote-palveluja, jotka helsinkiläiset haluavat valita. Riippumatta sote-uudistuksen etenemisestä Helsinki kehittää palveluita ja niiden saatavuutta."

Hankkeen riskit

Kallion virastotalon muissa kerroksissa toiminta on käynnissä koko muutostyön ajan. Rakennustöiden toteutuksessa ja työmaajärjestelyissä tulee huomioida kiinteistön käyttäjien ja asiakkaiden ympäristön turvallisuus, terveellisyys, häiriöttömyys ja viihtyisyys.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 8 / 2019, RI = 104,4; THI = 190,1 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 1 500 000 € (1110 €/htm²).

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 33 998 €/kk ja noin 407 972 €/v eli 25,16 €/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 20,23 €/ htm²/kk, muutostöiden lisävuokran 4,93 €/ htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,90 €/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 1351 htm². Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Ylläpito-palvelut.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Kalustamisen kustannukset ovat toimialan mukaan 150 000 € (alv 0%).

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu ja toteutussuunnittelu 6/2019 - 10/2019
- purku ja rakentaminen 7/2019 - 03/2020

12 Rahoitussuunnitelma

Hankkeen toteutuksen 1,5 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

13 Väistötilat

Hankkeelle ei tarvita erillisiä väistötiloja.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa tilat edelleen sosiaali- ja terveystoimelle.