

Kymp-talon varavoimakone

Työpajankatu 8, 00580 Helsinki



Varavoimakone

Hankenro 2821P31123

Sijainti





Hankesuunnitelma
30.9.2024

Kymp-talon varavoimakone
Työpajankatu 8
00580 Helsinki

Yhteenveto

Hankkeen nimi Kymp-talon varavoimakone				Hankenumero 2821P31123
Osoite Työpajankatu 8, 00580 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 1036725017
Sijainti Kalasatama 90-10-591-1				Kiinteistöobjekti 6829
Käyttäjä / toiminta Helsingin kaupungin eri toimialojen toimitilat				Asiakaspaikat noin 2 330
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot	brm ²	htm ²	hym ²	m ³
	41 858	27 654		
Hankkeen tarpeellisuus Varavoimakone mahdollistaa kriittisten toimintojen ylläpidon sähkökatkojen aikana.				
Hankkeen rakentamiskustannukset (Kustannustaso 3/2024 RI 110,5 / THI 197,5)	Kustannusarvio (alv 0%)			
Investointikustannukset	1 155 000 €			
	27,59 €/ brm ²			
	41,77 €/ htm ²			
	495,71 €/ asiakas			
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle henkilömäärien mukaan	yht. € / kk		yht. € / v	
Kaupunkiympäristön toimiala (Kymp)	13 494		161 922	
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (Kasko)	3 852		46 227	
Kaupunginkanslian strategiosaosto (Kanslia)	1 119		13 422	
Helsingin Asumisoikeus Oy (Haso)	60		720	
Digi Helsinki Oy (DHOY)	445		5 346	
Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat	45		543	
Palmia	794		9 526	
Helsingin Velvoitepysäköinti Oy	22		267	
Autohalli	667		8 005	
Yhteensä	20 498		245 978	
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 4-6/2023, rakentaminen 07-2/2025				
Rahoitussuunnitelma Hanke rahoitetaan talorakennushankkeiden investointiohjelman kohdentamattomista määrärahoista.				
Väistötilat Ei tarvita.	Väistötilojen kustannusarvio -			
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Union Investment Real Estate GMBH ja päävuokralaisena on Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Hankkeen toteuttaa Stara kattohintaisena laskutyönä.				
Lisätiedot Muutostöistä aiheutuvan lisävuokran osuus on n. 245 980 euroa vuodessa, poistoaika on 5 vuotta. Hankkeelle haetaan tarvittavat luvat rakennusvalvonnalta ja kiinteistön omistajalta.				

Sisällysluettelo

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

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi: Kymp-talon varavoimakone
Osoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki
Sijainti: Kalasatama 90-10-591-1
Hankenumero: 2821P31123

2 Selvitys rakennuspaikasta

Kymp-talo eli Koy Helsingin Kalasataman Kymppi on syksyllä 2019 valmistunut kaupunkiympäristön toimialan toimitilarakennus Kalasatamassa. Rakennuksen omistaa saksalainen Union Investment Real Estate GMBH. Kaupunkiympäristön toimiala on rakennuksessa päävuokralaisena ja vuokraa tiloja edelleen Helsingin Asumisoikeus Oy:n, Digi Helsinki Oy:n ja Kiinteistö Oy Helsingin toimitilojen, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan hallinnon ja kaupunginkanslian strategiaosaston käyttöön.

Varavoimakoneen vuoksi tehtävät rakenteelliset tilamuutokset sijaitsevat Kymp-talon kellarikerroksessa ja vesikatolla. Hankkeen yhteydessä lisätään Kymp-talon parkkihalliin 16 kpl sähköautonlatauspistettä.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Varavoimakone mahdollistaa kriittisten toimintojen ylläpidon sähkökatkojen aikana. Sähköautojenlatauspisteiden lisäämisellä varaudutaan tulevaisuuden tarpeeseen.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Kymp-talo toimii Kympin, Kaskon hallinnon, Kanslian strategiaosaston, Helsingin Asumisoikeus Oy:n, Kiinteistö Oy Helsingin toimitilojen sekä Digi Helsinki Oy:n toimitilana. Talossa työskentelee noin 2 330 henkeä.

Hankkeen laajuus

Muutosalueen laajuus on noin 50 m². Muutoksiin sisältyy:

- Uusi varavoimakone, pakoputkistoineen ja jäähdytysjärjestelmineen.
- Uusi palo-osastoitu tila varakonehuoneelle autohallissa.

Laatutaso

Muutoksien laatutaso on vastaava kuin Kymp-talossa nykyisin.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Hankkeessa ei ole erityisvaatimuksia.

6 Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet

Hanke ei aiheuta muutoksia rakennuksen elinkaari- tai energiaominaisuuksiin.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Hankkeen riskit

- Rakennuksessa työskennellään rakennustöiden aikana. Työmaa-alue eristetään muusta toiminnasta ja työmaaliikenteessä noudatetaan erityistä varovaisuutta.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen investointikustannukset ovat 1 155 000 euroa maaliskuun 2024 kustannustasossa (RI 110,5 / THI 197,5).

9 Tilakustannukset käyttäjille

Kymp-talosta maksettava vuokra on noin 9 335 000 euroa vuodessa. Tästä Kympin osuus on noin 5 932 000 euroa, Kaskon noin 1 637 000 euroa ja Kanslian noin 466 000 euroa vuodessa.

Muutostöistä aiheutuvan lisävuokran osuus on n. 245 980 euroa vuodessa, poistoaika on 5 vuotta.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 1/2023 – 4/2024
- toteutussuunnittelu 4/2024 – 6/2024
- rakentaminen 1/2025 – 8/2025

12 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talorakennushankkeiden investointiohjelman kohdentamattomista määrärahoista.

13 Väistötilat

Hanke ei edellytä väistötiloja.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Union Investment Real Estate GMBH. Tilamuutoshankkeen toteutuksesta vastaa Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala.