

KALLION VIRASTOTALO

Toinen linja 4,00530 Helsinki



Sijainti





Hankesuunnitelma
31.10.2024

Toinen linja 4
00530 Helsinki

Yhteenvedo

| | | | | | |
|---|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Hankkeen nimi Salaojakunnostukset arkisto- ja kellaritilassa | | | | Hankenumbero 2821Z50053 | |
| Osoite Toinen linja 4, 00530 Helsinki | | | | Rakennustunnus (RATU) 1862 | |
| Sijainti Kallio | | | | Kohdenumbero 2407 | |
| Käyttäjä/toiminta Toimistorakennus. SOTEPE | | | | Asiakas /oppilas /tilapaikat | |
| Rakennuksen laajuustiedot | brm ² | htm ² | | | |
| | 43229,50 | 29616,00 | | | |
| Hankkeen tarpeellisuus Vanhojen salaojien toimimattomuus aiheuttaa arkistotilaan kosteusongelman, jonka vuoksi tila ei tällä hetkellä täytä Arkistolaitoksen määräyksiä asiakirjojen väliaikaisen- tai pysyvän säilyttämisen suhteen. Hanke on siis kiireellinen ja tarpeellinen. | | | | | |
| Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 8/2024, RKI 110,4) | brm ² | htm ² | hym ² | Inv.kustannusarvio (alv 0%) | |
| Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus | | | | € | |
| Korjaus | 43229,50 | 29616,00 | | 1 900 000 € | |
| Yhteensä | | | | € | |
| Investointikustannusten jakautuminen | | | | 43,95 € / brm ² | |
| | | | | 64,15 € / htm ² | |
| | | | | € / asiakas | |
| Tilakustannus käyttäjälle (Sotepe) | po € / htm ² / kk | yp € / htm ² / kk | yht. € / htm ² / kk | yht. € / kk | yht. € / v |
| Tuleva vuokra | | | | | |
| Nykyinen vuokra | | | | | |
| Salaojien korjauksella / uusimisella teknisenä korjauksena ei ole vuokravaikutusta | | | | | |
| Hankkeen aikataulu Toteutussuunnittelu 2/2024. Rakentamisen valmistelu 12/2024. Rakentaminen 1/2025–10/2025. | | | | | |
| Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu 1 900 000,00 € vuosille 2024–2025. | | | | | |
| Väistötilat Korjaustyöt eivät edellytä ulkopuolista väistötilaa. | | | | Väistötilojen kustannus - | |
| Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. | | | | | |
| Lisätiedot | | | | | |

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Tasopiirustus
- Liite 3 Leikkaukset

1 Hankkeen perustiedot

| | |
|------------------------|---|
| Hankkeen nimi: | Kallion virastotalo, salaojakorjaukset arkistossa |
| Osoite: | Toinen linja 4, 00530 Helsinki |
| Sijainti: | Kaupunginosa 11 Kallio, kortteli 363, tontti 3 |
| Nykyinen laajuus: | 43 229,50 brm ² . |
| Hankenumero: | 2821Z50053 |
| Kiinteistöobjekti: | 1862 |
| Rakennustunnus (RATU): | 2407 |

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on Sotepe-toimiala. Rakennus toimii toimisto- ja julkisten palveluiden tilana. Toimistotilojen lisäksi kiinteistössä toimii mm. Perhekeskus, henkilöstökassa ja lastensuojelun tiloja. Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksen kellaritiloissa tehtävää salaojakojausta. Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimesta.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuksesta

Kallion virastotalon suunnittelukilpailu käynnistettiin 1950-luvun lopulla ja sen voitti arkkitehtipariskunta Kaija ja Heikki Siren. Louhintatyöt alkoivat Eläintarhanlahden kallioilla vuonna 1961 ja rakennustyöt kestivät vuoteen 1965 asti.

Aikanaan Kallion virastotalon rakennusprojekti oli suurin Helsingissä toteutettu rakennushanke ollen jopa suurempi kuin Eduskuntatalo. Rakennusprojektin suuruudesta kertoo muun muassa se, että:

- * Rakentamassa oli parhaimmillaan töissä samaan aikaan 350 miestä
- * Betonia tarvittiin taloon 20 miljoonaa litraa
- * Tiiliä kului 250 000 kappaletta
- * Talossa oli valmistuttuaan 1700 ovea ja 3000 ikkunaa
- * Lattiapinta-alaa talossa on yhteensä 25 000 neliometriä eli noin neljä jalkapallokenttää
- * Talossa oli valmistuttuaan töissä noin 1000 virkailijaa

Talosuunnittelu tähtäsi alusta asti siihen, että taloa voitiin käyttää valmistuttuaan kaupungintalona, jotta varsinaisen kaupungintalon saneeraus saatettiin aloittaa. Kallion virastotalo toimikin muiden toimintojensa lisäksi Helsingin kaupungintalona vuosina 1965–1970.

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

Rakennuksen laajuus on yhteensä 43 229,50 brm², kerrosala 29 616,00 htm².

Arkistotilat sijaitsevat rakennuksen kellarikerroksessa.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Toiminnalliset ja tekniset perustelut

Hanke parantaa kellarikerroksen kosteusteknistä toimintaa. Kellarikerroksen arkistotiloissa on hulevedet nousseet lattiapinnan yläpuolelle, osaa arkistotiloista ei enää voida käyttää asiakirjahallinnon edellyttämällä tavalla.,

Rakennuksessa on alkuperäiset rakennuksen sisäpuoleiset salaojat, jotka on vuonna 1965 toteutettu ns. ruukkuputkella, ilman alapohjarakenteen kapillaarikatkoa. Salaojien kuvauksissa havaittiin painumia ja sortumia. Hankkeella parannetaan rakennuksen sisäpuoleisten salaojien toimivuutta uusimalla suurin osa salaojalinjoista ja johdattamalla kalliopintoja pitkin sulkutiloihin valuvat vedet hallitusti salaojajärjestelmään.

Hankkeessa tehtävät toimenpiteet parantavat lisäksi työntekijöiden työskentelyolosuhteita arkistotiloissa.

Rakennuksesta on teetetty seuraavat tutkimukset v 2023–2024:

- Alapohjarakenteen kosteusmittaukset 26.10.2023
- Salaojien kuvaukset 16.11.2023
- Rakenneavauskatselmus 8.1.2024
- Sulkutilojen ja liittyvien rakenteiden katselmuksat 24.1., 5.2., 8.5. ja 27.5.2024

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Tilat toimivat Kallion virastotalon arkistotiloina.

Hankkeen laajuus

Salaojajärjestelmää uusitaan kellarikerroksessa suunnitelman osoittamassa laajuudessa.

Laatutaso

Hankkeessa asennetaan uudet salaojalinjat käytäville kellarikerroksessa. Salaojat ohjataan vanhan suunnitelman mukaisesti olemassa olevaan pumppaamoon.

Liite 2 Salaoja tasopiirustus

Liite 3 Salaoja leikkaukset

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Tiloissa toimii Kallion virastotalon päätearkisto, jonka toimintaa ohjaa arkistonmuodostussuunnitelma AMS

6 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Salaojituksen kunnostuksella eliminoidaan hulevesien imeytyminen kellarin lattia- ja seinärakenteisiin. Korjaus parantaa tilojen käytettävyyttä ja luo työntekijöille terveellisen ja turvallisen työolosuhteen.

Hankkeen riskit

- Kellaritilat ovat normaalissa toiminnassa rakentamisen aikana, mikä edellyttää työmaalta erityisiä varovaisuutta
- Rakennuksen asukkaille ja henkilökunnalle aiheutuvaa meluhaittaa ja liikennettä pysäköintihallissa sekä kellaritiloissa minimoidaan parhaan mukaan.

7 Rakentamiskustannukset

Hankesuunnitelman 31.10.2024 mukaan:

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 8/2024 RKI = 110,4 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 1 900 000 € (43,95 €/brm²).

Kustannuksiin vaikuttavat erityispiirteet:

Salaojat sijaitsevat rakennuksen sisäpuolella betonisen alapohjarakenteen alapuolella lävistäen useassa kohdassa kellarin kantavia seinärakenteita. Työn toteuttaminen vaatii betonisen alapohjan avaamista laajalti timanttisauhauksena. Kaivutöitä ja maamassojen poistovientiä ja uusien massojen tuontia vaikeuttaa kapeat käytävät ja pitkä matka ulkotiloihin.

8 Tilakustannus käyttäjälle

Korjauksilla ei ole vaikutusta pääomavuokraan vaan ainoastaan ylläpitovuokraan. Hanke vaikuttaa kiinteistötyyppikohtaiseen ylläpitovuokraan vuoden 2027 alusta lukien.

9 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

10 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 11/2022–12/2023
- toteutussuunnittelu 01/2024–05/2024
- rakentamisen valmistelu 11/2024–12/2024
- rakentaminen 01/2025–10/2025

11 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 31002 Käyttötalous, korjaushankkeet.

12 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.