

## Helsinginkatu 24 00530 Helsinki



## Sijainti





## Yhteenvedo

<b>Hankkeen nimi</b> Helsinginkatu 24, sisäilmakorjaus		<b>Hankennumero</b> 2821P61193			
<b>Osoite</b> Helsinginkatu 24, 00530 Helsinki		<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 2287			
<b>Sijainti</b> 11 Kallio, kortteli 326, tontti 24		<b>Kohdenumero</b> 1561			
<b>Käyttäjä/toiminta</b> Toimistorakennus. Päävuokralainen Työterveys Helsinki (5038 htm <sup>2</sup> ). Sekä muita ulkopuolisia vuokralaisia rakennuksen 1. kerroksessa.		<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b>			
<b>Rakennuksen laajuustiedot</b>		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>		
		8621	5804		
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Rakennuksessa on tehty useita käyttötarkoituksen muutoksia vuosien varrella. Kohteen talotekniikkaa on korjattu ja muutettu useaan kertaan. Tilojen vaiheittaiset muutostyöt ovat johtaneet siihen, että kokonaistarkastelu on jäänyt tekemättä.					
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 5/2019 RI 103,9; THI 184,9)					
	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus				€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus	8621	5804		2 700 000 €	
Yhteensä				€	
Investointikustannusten jakautuminen				313 € / brm <sup>2</sup>	
				465 € / htm <sup>2</sup>	
				€ / asiakas	
<b>Tilakustannus käyttäjälle (Työterveys Helsinki)</b>					
	po € / htm <sup>2</sup> / kk	yp € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (5038 htm <sup>2</sup> )	18,07	4,37	22,44	113 053	1 356 633
Nykyinen vuokra (5038 htm <sup>2</sup> )	15,26	4,07	19,32	97 355	1 168 262
Toiminnan käynnistämiskustannukset					
<b>Hankkeen aikataulu</b> Toteutussuunnittelu 8/2020 – 2/2020. Rakentamisen valmistelu 3–4/2020. Rakentaminen 5–12/2020.					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu 1 790 000 € vuosille 2019 - 2020. Toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa.					
<b>Väistötilat</b> Käyttäjän ilmoituksen mukaan korjaustyöt eivät edellytä ulkopuolista väistötilaa.				<b>Väistötilojen kustannus</b> -	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
<b>Lisätiedot</b>					

## 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	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	3
7	Rakentamiskustannukset.....	3
8	Tilakustannus käyttäjälle.....	3
9	Ylläpito ja käyttötalous.....	4
10	Hankkeen aikataulu.....	4
11	Rahoitussuunnitelma.....	4
12	Väistöilat.....	4
13	Toteutus- ja hallintamuoto.....	4
14	Päätösehdotus.....	4

### Hankesuunnitelman liitteet

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

*Liite 2 Viitesuunnitelma*

### Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

*Liite 3 Rakennustekniset tavoitteet, rakennustapaselostus*

*Liite 4 Rakennetyypit*

*Liite 5 LVI-tekniset tavoitteet, LVI-selostus*

*Liite 6 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet, sähköselostus*

*Liite 7 Työturvallisuuteen vaikuttavat kohteen erityispiirteet*

*Liite 8 Kosteudenhallinnan riskikartta*

*Liite 9 Ilmanvaihdon ja automaatiojärjestelmän nykytilaselvitys*

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Helsinginkatu 24
Osoite:	Helsinginkatu 24, 00530 Helsinki
Sijainti:	11 Kallio, kortteli 326, tontti 24
Laajuus:	8621 brm2
Hankenumero:	2821P61193

Tämä hankesuunnitelma koskee korjaustöitä Helsinginkatu 24:n kellarissa, vesikatolla ja toimitiloissa. Rakennuksen päävuokralainen on Työterveys Helsinki.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan rakennetun omaisuuden hallinta palveluiden, rakennuttaminen palveluiden, ylläpito palveluiden sekä Työterveys Helsingin yhteistyönä. Työterveys Helsinki toimii kaupunginhallituksen alaisena liikelaitoksena.

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

## 2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Helsinginkatu 24:ssä sijaitsevan toimistorakennus on valmistunut vuonna 1941. Rakennus on alun perin rakennettu Helsingin kaupungin keskuskeittolaksi ja työtupatiloiksi.

Tontilla on voimassa asemakaava numero 9499, joka on tullut lainvoimaiseksi 1989.

## 3 Hankkeen tarpeellisuus

Rakennuksessa on tehty useita käyttötarkoituksen muutoksia vuosien varrella. Kohteen talotekniikkaa on korjattu ja muutettu useaan kertaan. Tilojen vaiheittaiset muutostyöt ovat johtaneet siihen, että talotekniikan kokonaistarkastelu on jäänyt tekemättä.

Tämä hankesuunnitelma koskee kolmea erillistä hanketta: Peruskorjaustöitä kellarissa, korjaustöitä vesikatolla sekä taloteknisiä korjaustöitä toimitiloissa.

### **Kellari**

Kellarissa on 2018-2019 poistettu entisen lämmönjakohuoneen alueelta lämmitysöljyn vaurioittamia rakenteita sekä tiivistetty ilmavuotoja kellarin ja muiden kerrosten välillä.

Kellarissa tullaan tekemään väestönsuojan tiivistyskorjaus, jotta tiloissa voidaan tehdä pelastusviranomaisten vaatimat tiiveyskokeet.

### **Vesikatto**

Vesikatolla on 2018 syksyllä parannettu vesikaton tuuletusta. Vesikatolla on myös korjattu läpivientejä sekä varustettu vesikatto tarvittavilla kulkusilloilla ja tikkailla.

### **Toimitilat**

Työn pohjaksi kohteesta on laadittu nykytilaselvitys talotekniikan ongelmakohtien selvittämiseksi. Kohteesta on laadittu talotekniikan ajantasapiirustukset ja selvitetty taloteknisten järjestelmien nykyinen toiminta ja palvelualueet sekä tehty konekohtaisia ilmamäärämittäuksia.



LVIA-tekniikan kuntotutkimusten rinnalla kohteesta on laadittu useita sisäilma- ja kosteusteknisiä kuntotutkimuksia. Osa hankesuunnittelun lähtötietoina käytetyistä tutkimuksista on tehty jo ennen hankesuunnittelun käynnistymistä.

Tulevassa hankkeessa uusitaan kokonaan rakennusautomaatio sekä parannetaan ilmanvaihdon toimivuutta. Tuloilmaa tuodaan kerroksiin kolmea uutta nousureittiä pitkin ja ristissä olevat palvelualueet korjataan. Myös kellariin ja porraskäytäviin toteutetaan riittävä ilmanvaihto. Korjausalueella tiloja tiivistetään ja ilman hallitsematon siirtyminen estetään.

## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

### Toiminnan kuvaus

Rakennuksen 2.-6. kerroksessa on vuokralaisena Työterveys Helsinki. Työterveys Helsinki toimii kaupunginhallituksen alaisena liikelaitoksena. Työterveys Helsinki vastaa Helsingin kaupungin työterveyspalveluista. Työterveys Helsingillä on talossa mm. oma laboratorio ja röntgen.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on kaksi ulosvuokrattua liiketilaa sekä Työterveys Helsingille vuokrattuja tiloja.

Rakennuksen kellarissa ei ole vuokralaista eikä tiloissa oleilla.

### Hankkeen laajuus

Korjausalueen laajuus on koko talo, eli noin 8600 brm<sup>2</sup>. Kuitenkin niin, että töitä tehdään vain niillä alueilla, mitä muutokset vaativat.

Osa töistä on jo tehty kellarissa ja vesikatolla. Hankesuunnittelun aikana myös toimitiloissa tehtiin siirtäviä korjauksia talvella 2019. Rakennuksen ilmanvaihto tasapainotettiin nykyisillä koneilla ja tiloissa tehtiin tilakohtaista ilmamäärien säätöä. Ilmanvaihdon käyttöaikoja muutettiin ja käyttöaikojen ristiriidat eliminoitiin. Siirtävien korjausten tulokset tarkistettiin ilmamäärämittauksin huhtikuussa 2019.

Käyttäjiltä tulleiden sisäilmaepäilyjen takana on pääasiassa ollut ilmavirtojen epätasapaino sekä kellarista kerroksiin siirtynyt polttoöljyn voimakas tuoksu. Esitetty korjaustyö mahdollistaa rakennuksen paine-ero-olosuhteiden hallitumman säädön. Polttoöljyn kastelemat rakenteet on jo aiemmin poistettu.

### Laatutaso

Tavoitteena on sisäilman laadun saattaminen hyvälle ja toimivalle tasolle. Tiivistystöiden ja IV-töiden tulokset tarkastetaan työn lopuksi mittauksin.

*Liite 2*

*Viitesuunnitelmat*

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennus on käyttötarkoitukseltaan toimistorakennus. Työterveysaseman vastaanotto toiminta korjattavissa tiloissa ja käytäväalueilla asettaa erityisvaatimuksia työsuorituksen puhtauden osalta.

## 6 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Korjaustöiden lykkääminen saattaisi vaarantaa tiloissa toimivien työhyvinvointia. Korjaustoimenpiteiden tavoitteena on reagoida käyttäjiltä tulleisiin sisäilmaepäilyihin ja mahdollistaa tilojen täysipainoinen ja suunnitellun mukainen käyttö.

Eniten toimintaa haittaavia työalueita on toisessa ja neljännessä kerroksessa. Korjaustöitä varten joudutaan järjestämään kerros- ja tilakohtaisia väistöjä. Käyttäjän ilmoituksen mukaan korjaustyöt eivät edellytä ulkopuolista väistötilaa.

Toisen kerroksen työt edellyttävät näyttöhuoneiden ja EKG:n sulkemista töiden ajaksi. Neljännen kerroksen työt edellyttävät puolen kerroksen sulkemista töiden ajaksi.

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa seuraavia Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 tavoitteita:

”Vastuullinen taloudenpito hyvinvoivan kaupungin perusta”

Kaupungin palvelutilojen korjausinvestointien tasoa nostetaan tulevan kiinteistöstrategian mukaisesti tehokkaan tilaverkon käyttökelpoisuuden turvaamiseksi. Painopisteinä on tilojen turvallisuus ja terveellisyys. Sisäilmakorjauksista aiheutuvat investoinnit eivät nosta tiloista perittävää käypää vuokraa.

### Hankkeen riskit

Korjaustyössä on varauduttava siihen, että korjattavat rakenteet ja asennusten sijoittelu poikkeavat oletetusta. Työmaa toiminnan keskellä on myös riski. Urakoitsija hyväksyttää tarkemmat suunnitelmat työmaan järjestelyistä ja vaiheistuksesta käyttäjällä.

## 7 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 45/2019 RI 103,9; THI 184,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 2 700 000 € (313 €/brm<sup>2</sup>).

## 8 Tilakustannus käyttäjälle

Sisäilmakorjauksen jälkeisen ”käyvän vuokran” periaatteen mukaan arvioituna hankkeen tilakustannus Työterveys Helsingille on 22,44 €/ htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 113 053 €/kk ja noin 1 356 633 €/v. Neliövuokran perusteena on 5038 htm<sup>2</sup>. Pääomavuokran osuus on 18,07 €/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 4,37 €/htm<sup>2</sup>/kk.

Kohteen nykyinen vuokra on 19,32 €/htm<sup>2</sup>/kk, 1 168 262 €/v. Sisäilmakorjaus korottaa kohteen nykyistä vuokraa 188 371 €/v.

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra olisi 24,50 €/htm<sup>2</sup>/kk. Kaupunkistrategian kohdan 4 mukaan sisäilmakorjauksen jälkeinen vuokra ei ylitä kohteen käypää vuokraa. Käyvän vuokran ja todellisten kustannusten mukaan lasketun tilakustannuksen erotukseksi jää 2,06 €/ htm<sup>2</sup>/kk.

Mikäli toteutuneiden kustannusten perusteella laskettu vuokra jäisi käypää vuokraa alemmaksi, tarkistetaan lopullinen vuokra toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

## 9 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

## 10 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- toteutussuunnittelu 8/2019-2/2020
- rakentamisen valmistelu 3-4/2020
- rakentaminen 5-12/2020

## 11 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019-2028 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 1 790 000 € siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2019 - 2020. Hankkeen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa.

## 12 Väistötilat

Työterveysasema toimi tiloissa korjaustyön aikana. Käyttäjän ilmoituksen mukaan korjaustyöt eivät edellytä ulkopuolista väistötilaa, mikäli työterveysasema saa lisätiloja ensimmäisestä kerroksesta. Nämä tilat ovat toistaiseksi tyhjätkin eikä niitä ole vuokrattu eteenpäin.

## 13 Toteutus- ja hallintamuoto

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

## 14 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että Helsinginkatu 24 korjaustyöt siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8621 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 2 700 000 euroa toukokuun 2019 kustannustasossa.