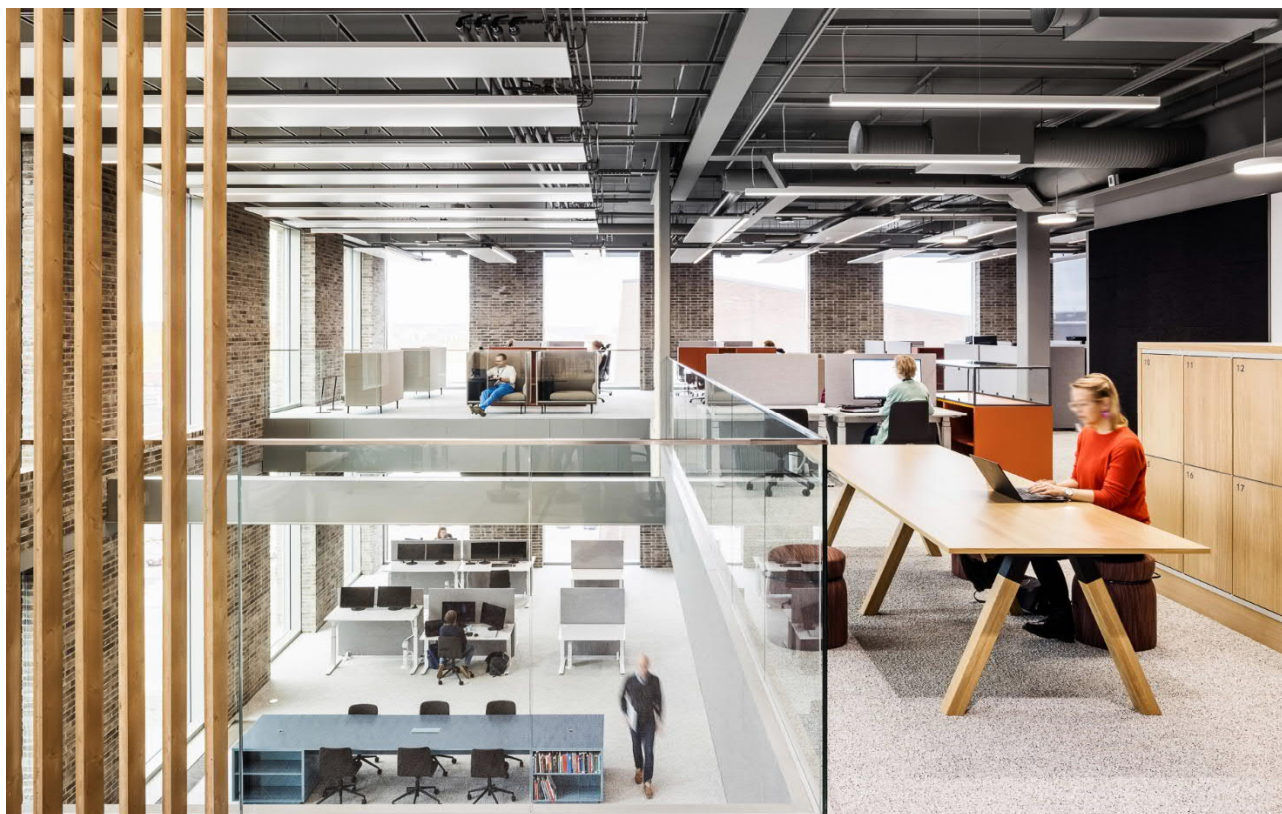
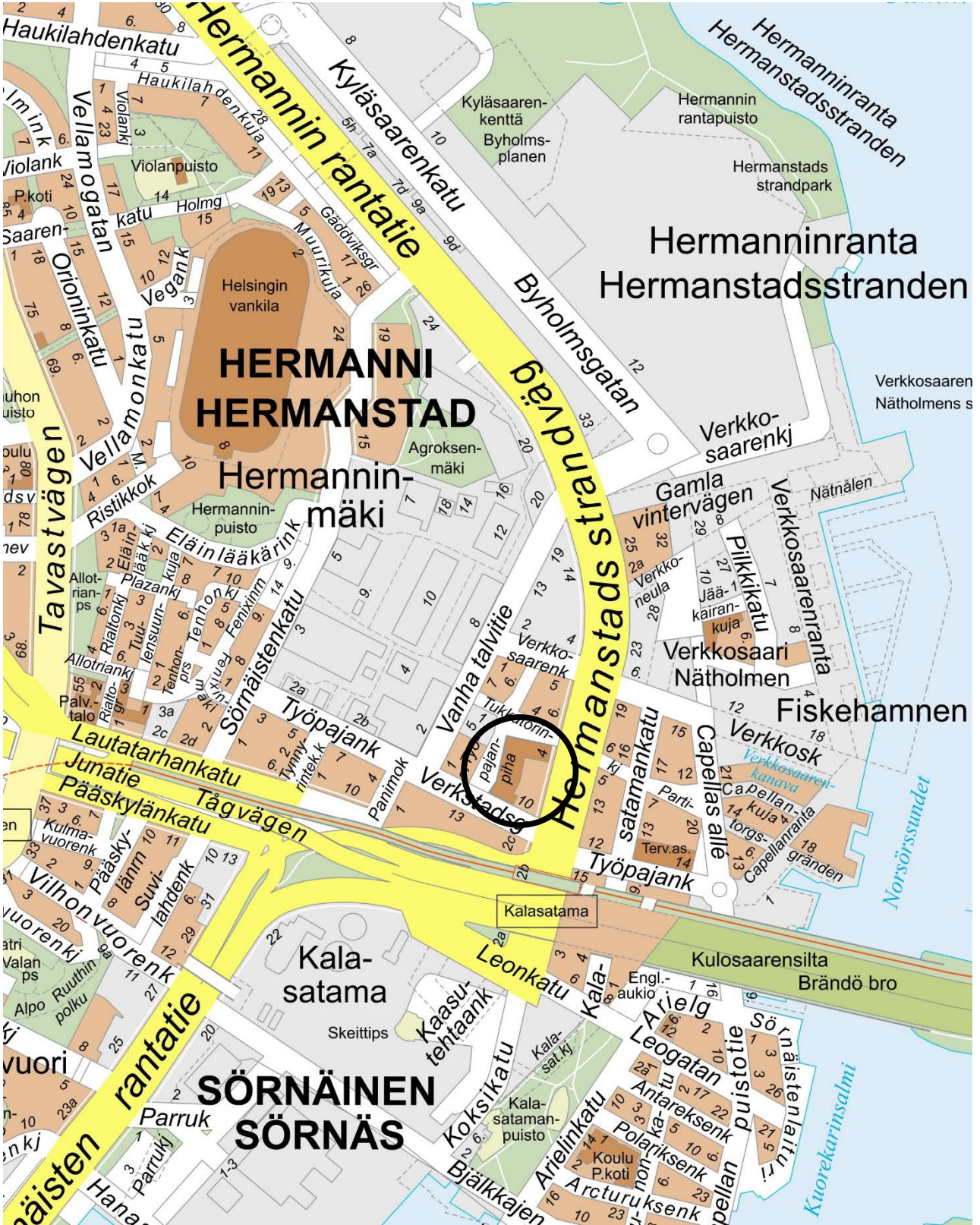


Kymp-talon toiminnallinen muutos

Työpajankatu 8, 00580 Helsinki



Sijainti





Hankesuunnitelma
2.6.2023

Kymp-talon toiminnallinen muutos
Työpajankatu 8
00580 Helsinki

Yhteenveto

Hankkeen nimi Kymp-talon toiminnallinen muutos				Hankenumero 2821P31120
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	28 070		
Hankkeen tarpeellisuus Kymp-talon tilankäyttöä tehostetaan ja tilojen käyttöastetta nostetaan. Taloon siirtyy noin 600 uutta työntekijää kasvatuksen ja koulutuksen toimialan hallinnosta ja kaupunginkanslian strategiasastolta. Kymp-talon tiloja ja kalustusta muutetaan palvelemaan kasvavaa henkilöstömäärää ja sen tarpeita mm. rakentamalla toinen lautakuntasali. Tehostamalla tilankäyttöä saadaan säästöjä kaupunkiympäristön toimialan vuokratuluisissa noin 2 100 000 € vuodessa ja käyttäjäpalveluissa noin 400 000 € vuodessa.				
Hankkeen rakentamiskustannukset (Kustannustaso 3/2023 RI 110,8 / THI 198,7)				Kustannusarvio (alv 0%)
Investointikustannukset				1 400 000 €
				33,45 € / brm ²
				49,88 € / htm ²
				600,86 € / asiakas
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle henkilömäärien mukaan		yht. € / kk	yht. € / v	
Kaupunkiympäristön toimiala (Kymp)		494 355	5 932 260	
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (Kasko)		136 397	1 636 764	
Kaupunginkanslian strategiasasto (Kanslia)		38 849	466 188	
Helsingin Asumisoikeus Oy (Haso)		2 269	27 228	
Digi Helsinki Oy (DHOY)		6 522	78 264	
Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat		1 418	17 016	
Yhteensä		777 897	9 334 764	
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 04–06/2023, rakentaminen 06–11/2023				
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. 298 000 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.....	2
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	2
6	Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet	2
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	2
8	Rakentamiskustannukset.....	2
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	3
10	Ylläpito ja käyttötalous	3
11	Hankkeen aikataulu	3
12	Rahoitussuunnitelma	3
13	Väistötilat.....	3
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	3

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi: Kymp-talon toiminnallinen muutos
Osoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki
Sijainti: Kalasatama 90-10-591-1
Hankenumero: 2821P31120

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön (Kymp) ja kasvatuksen ja koulutuksen (Kasko) toimialojen sekä kaupunginkanslian strategiaosaston (Kanslia) yhteistyönä.

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 käyttöön sekä jatkossa myös kasvatuksen ja koulutuksen toimialan hallinnon ja kaupunginkanslian strategiaosaston käyttöön.

Kymp-talossa tehtävät rakenteelliset tilamuutokset sijaitsevat kerroslohkoissa 2A ja 3A sekä 7. kerroksen IV-konehuoneissa. Lisäksi tehdään muutoksia, jotka koskevat vuokralaisen omistuksessa olevaa kalustusta ja varustusta.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Kymp-talon tilankäyttöä tehostetaan ja tilojen käyttöastetta nostetaan. Taloon siirtyy noin 600 uutta työntekijää Kaskon hallinnosta (481 henkilöä) ja Kanslian strategiaosastolta (137 henkilöä) kesällä 2023.

Kymp-talon tiloja ja kalustusta muutetaan palvelemaan kasvavaa henkilöstömäärää ja sen tarpeita mm. rakentamalla toinen lautakuntasali. Työpisteiden lukumäärä Kymp-talolla säilyy ennallaan.

Tehostamalla tilankäyttöä saadaan säästöjä kaupunkiympäristön toimialan vuokratuluisissa noin 2 100 000 € vuodessa ja käyttäjäpalveluissa noin 400 000 € vuodessa.

Kaskon hallinnon nykyiset toimitilat Töysänkadulla otetaan 1.8.2023 alkaen aikuisten perusopetuksen käyttöön, jolloin vältytään hankkimasta uusia tiloja. Osaan kiinteistöistä jää Kaskon toimintoja kuten arkistotilat, jotka on hiljattain peruskorjattu vastaamaan arkistoinnin tilatarpeita ja vaatimuksia.

Kanslian strategiaosaston nykyisistä vuokratiloista Ympyrätalossa ja Rahatoimistossa luovutaan.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Kymp-talo toimii jatkossa 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 440 m². Muutoksiin sisältyy:

- Uusi lautakuntasali / neuvottelutila kalusteineen ja varusteineen 2A-lohkossa.
- Uusi ICT- / turvatilakokonaisuus varusteineen 3A-lohkossa.
- Kaksi varastotilaa 7. kerroksen IV-konehuoneeseen.
- Muutoksia kalusteissa ja varusteissa, mm. lisää henkilökohtaisia lokerikkoja, lisää hyllyjä kirjastoon sekä kalustemuutoksia ja opasteita aulatiloihin.

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 1 400 000 euroa maaliskuun 2023 kustannustasossa (RI 110,8 / THI 198,7).

9 Tilakustannukset käyttäjille

Kymp-talosta maksettava vuokra on noin 9 335 000 euroa vuodessa. Summa sisältää ylläpito- ja yleiskustannuksen. 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. 298 000 euroa vuodessa, poisto aika 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 4/2023 – 5/2023
- toteutussuunnittelu 5/2023 – 6/2023
- rakentaminen 6/2023 – 11/2023

12 Rahoitussuunnitelma

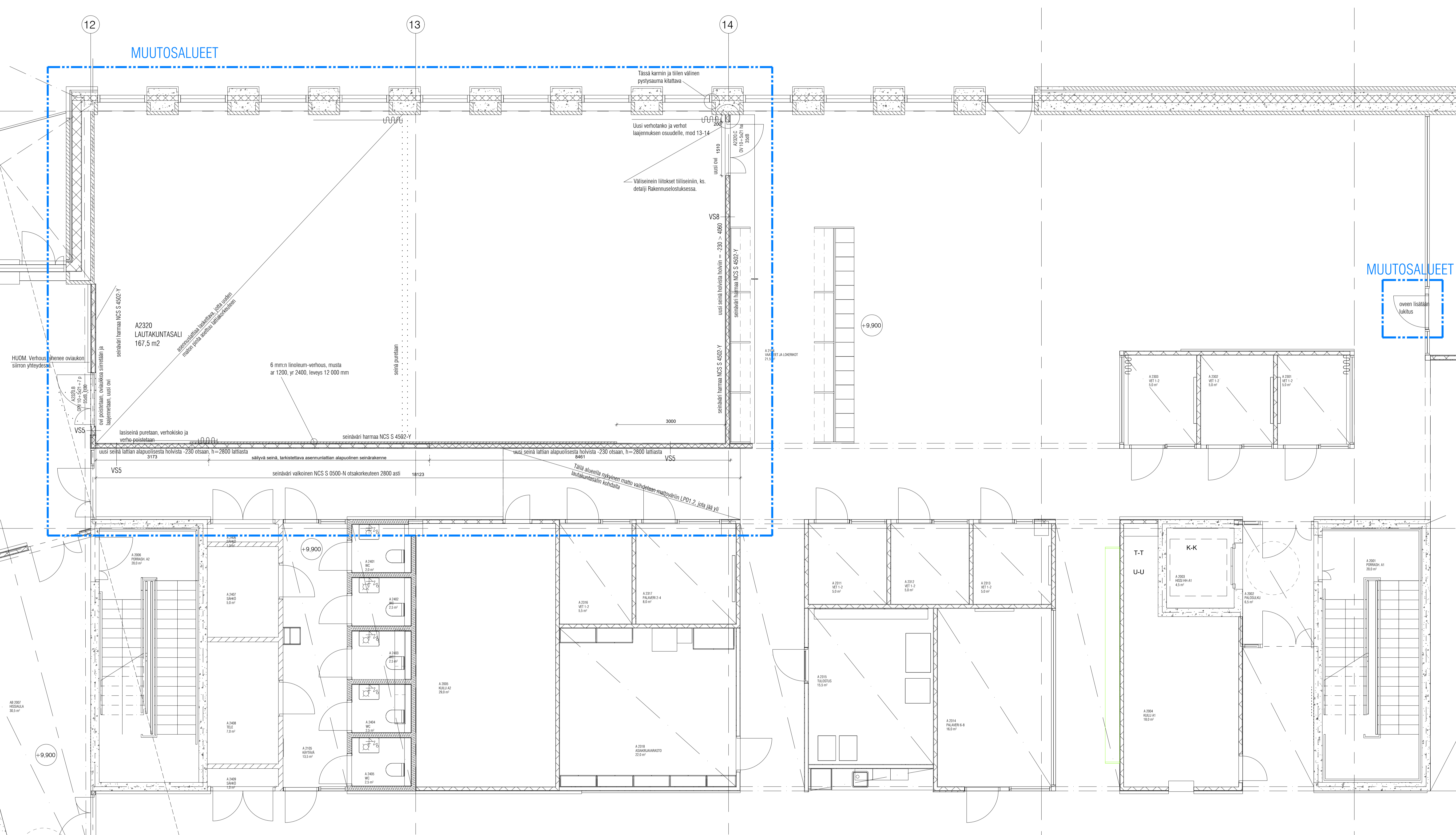
Hanke rahoitetaan talorakennushankkeiden investointiohjelman kohdentamattomista määrärahoista.

13 Väistötilat

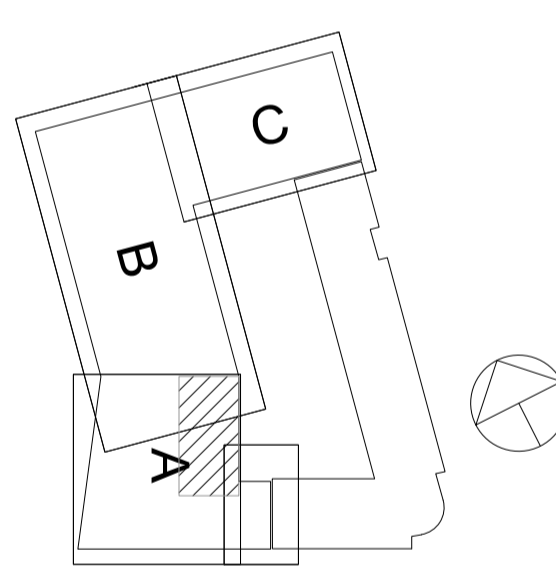
Hanke ei edellytä väistötiloja.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

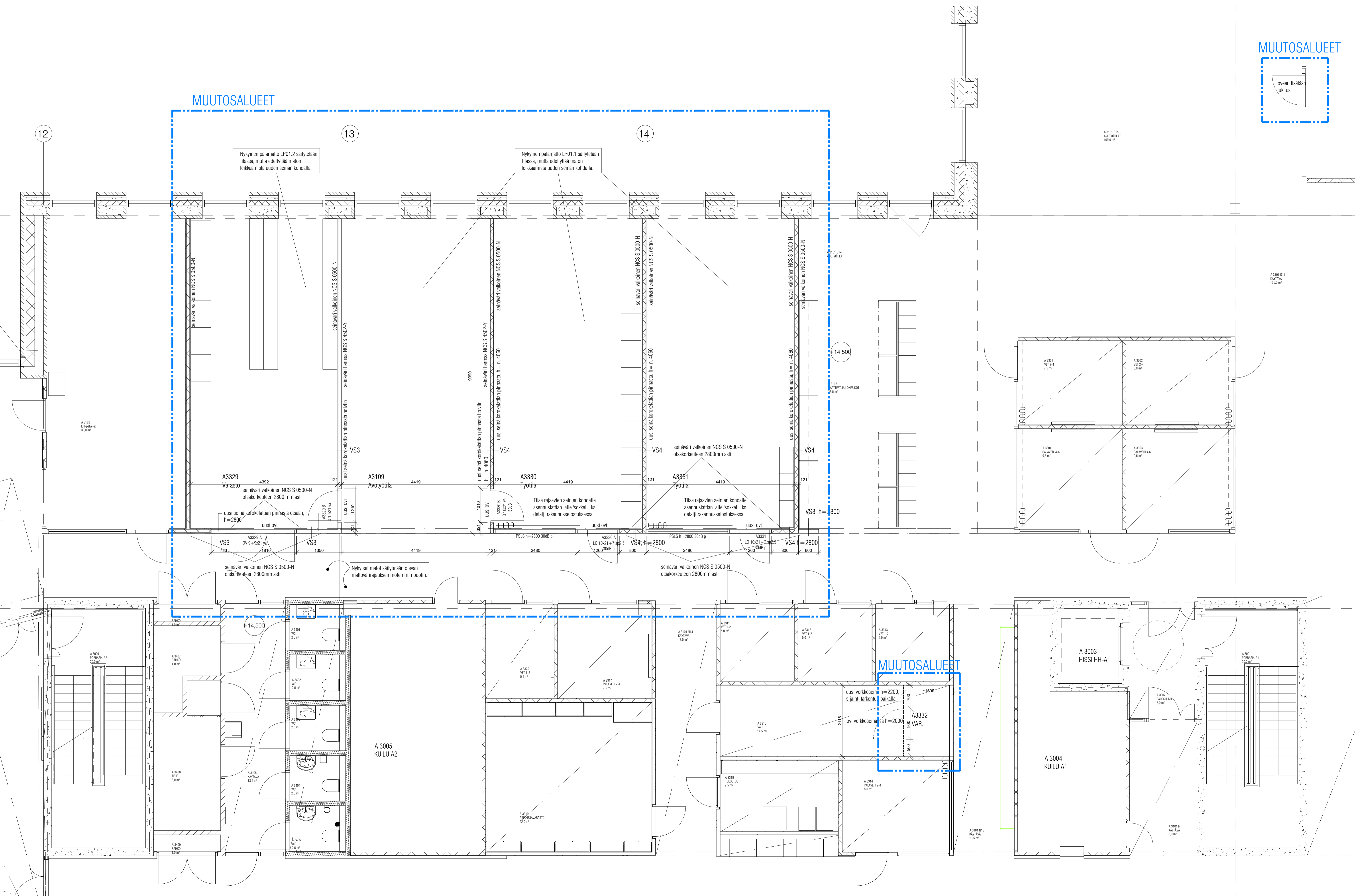
Rakennuksen omistaa Union Investment Real Estate GMBH. Tilamuutoshankkeen toteutuksesta vastaa Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala.



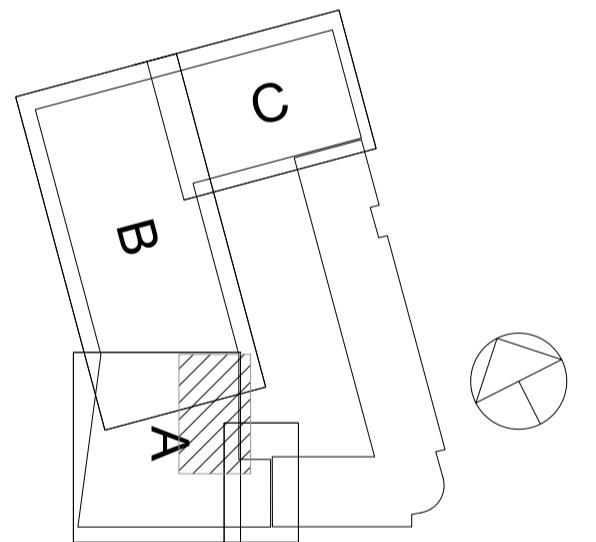
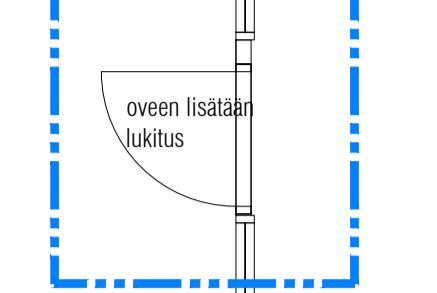
MUUTOSALUEET
 ovensäätin
 lukitus



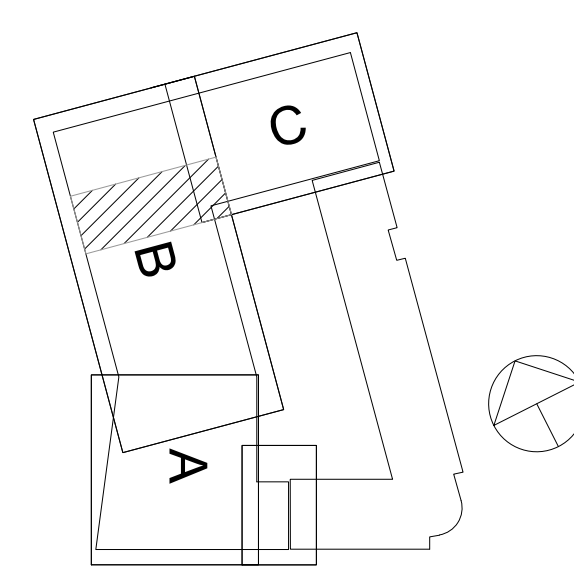
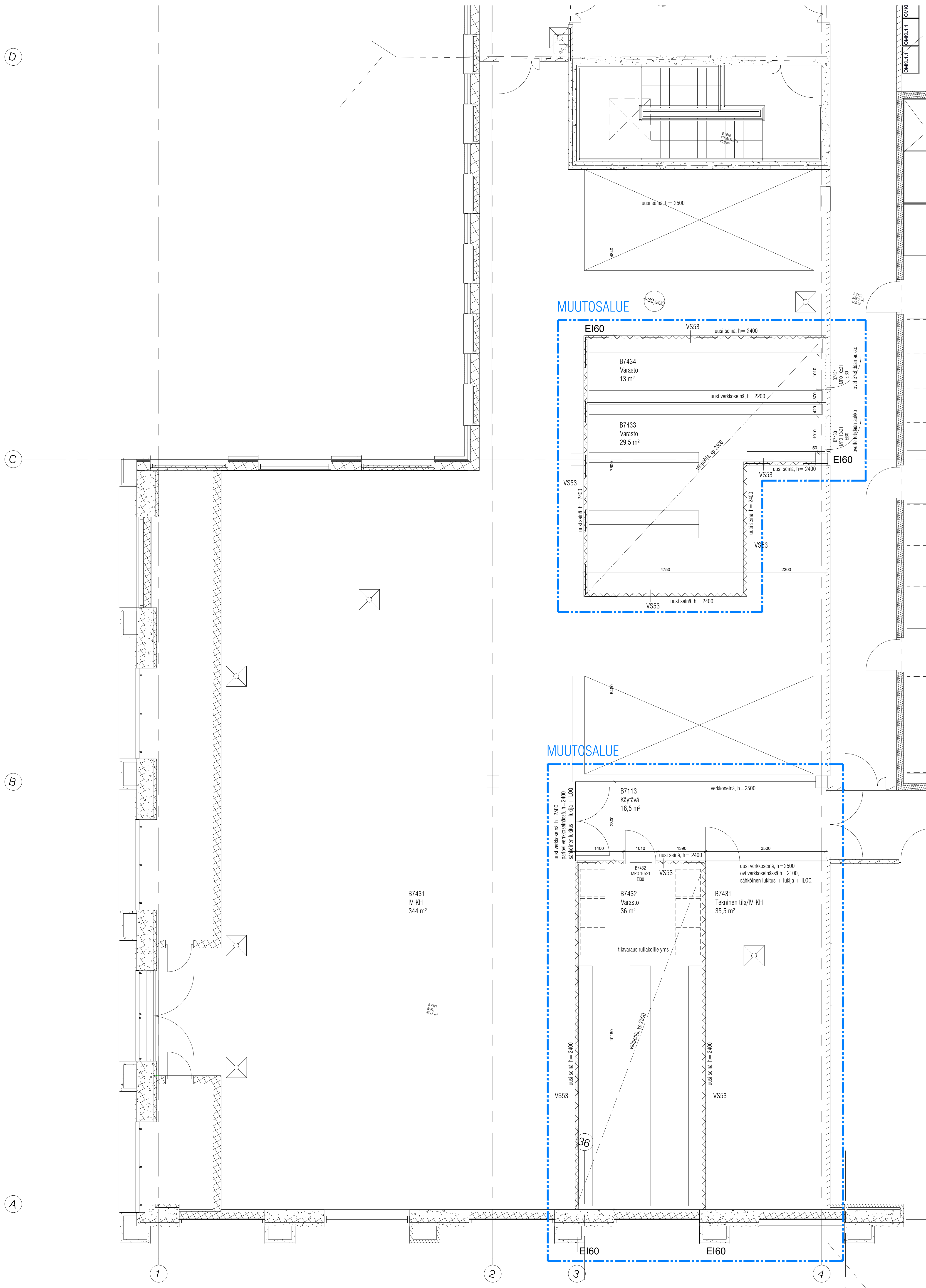
K.O.S.A	KORTTELITILA	TONTTI	RAKENNUSLUVAN TUNNUS	
10	10575	29	N2000	
RAKENNUSLOMA			PIIRUSTUSLAJI	
UUDISRAKENNUS			Työpiirustukset	
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ	
KAUPUNKIVÄPÄRISTOTALO			Osapohja 2 krs, A-lohko	
			MITTAKAAVAT	
			1:50	
TYÖPAJANKATU 8, 00580 HELSINKI				
TASOKOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ			KORKEUSJÄRJESTELMÄ	
ETRS-GK24			N2000	
SUUNNITTELIJAN NIMI			TIEDOSTO	
YHTEYSHENKILÖ			PIIR.No	
TEEMU SEPPÄLÄ			103-21	
Lahdeima & Mahlamäki arkkitehdit			TEHTAANKATU 29 A, 00150 HELSINKI p. 010-315 4300 www.lms.fi	



MUUTOSALUEET



K.O.SA	KORTTELITILA	TONTTI	RAKENNUSLUVAN TUNNUS	
10	10575	29	N2000	
RAKENNUSLOMAKIRJE			PIIRUSTUSLAJI	
UUDISRAKENNUS			Työpiirustukset	
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ	
KAUPUNKIVÄPÄRISTOTALO			Osapohja 3 krs, A-lohko	
			MITTAKAAVAT	
			1:50	
TYÖPAJANKATU 8, 00580 HELSINKI				
TASOKOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ			KORKEUSJÄRJESTELMÄ	
ETRS-GK24			N2000	
SUUNNITTELIJAN NIMI			TIEDOSTO	
SUUNNITTELIJAN NIMI			MUUTOSTUNNUS MUUTOSPVM	
YHTEYSHENKILÖ			PIIR.NO	
TEEMU SEPPÄLÄ			103-31	
PÄIVÄYS			SUUNNALA	
2.6.2023			ARK	
Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit			TEHTAANKATU 29 A 00150 HELSINKI p. 010-315 4300 www.lms.fi	



K.O.S.A.	KORTTELITILA	TOINTI	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
10	10575	29	-
RAKENNUSLOMAKUNTO	PIIRUSTUSALA	PIIRUSTUSALA	PIIRUSTUSALA
UUDISRAKENNUS	Työpiirustukset		
RAKENNUSKOHTEN NIMI JA OSOITE	PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ		MITTAAVAT
KAUPUNKIYMPÄRISTÖTALO	Osapohja 7 krs. B-lohko		1:50
TYÖPAJANKATU 8, 00580 HELSINKI			
TASOKOORDINAATTIJARJESTELMA	KORKEUSJARJESTELMA		
ETRS-GK24	N2000		
SUUNNITTELUAN NIMI	TIEDOSTO	MUUTOSTUNNUS MUUTOSPVM	
YHTEYSHENKILÖ	PÄIVÄYS	SUUNN-ALA	PIIR.No
TEEMU SEPPÄLÄ	2.6.2023	ARK	103-71
Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit		TEHTAANKATU 29 A, 00150 HELSINKI, p. 010-315 4300 www.lma.fi	