

Kallion virastotalo, 8. krs, työympäristömuutos Toinen linja 4 A, 00530 Helsinki



Sijainti





Yhteenvedo

Hankkeen nimi Kallion virastotalo, 8.krs, työympäristömuutos		Hankenumbero 2821P51322				
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	
Kallion virastotalo, osa 3, 8.krs		1526	1 330,5	-	-	
Hankkeen tarpeellisuus Sosiaali- ja terveystoimen hallinnon toimintojen keskittämisen ja uusien toimintamallien käyttöönoton, ydinpalveluiden kehittämisen väistötilatarpeisiin ja poikkeustilanteiden äkillisiin tilankäytön muutosten tarpeisiin muutetaan Kallion virastotalon osassa 3 8.keroksessa huonekonttoritilat muuntojoustavaksi monipaikkaiseksi työympäristöksi. Tarvekuvaus 18.11.2019						
Hankkeen laajuus ja kustannusarvio (Kust.taso 2/2020 RI 104,1; THI 197,0)						
		brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus					€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus		1526	1330,5	-	1 500 000 €	
Yhteensä		1526	1330,5	-	1 500 000 €	
Investointikustannusten jakautuminen					983 € / brm ²	
					1127 € / htm ²	
					€ / asiakas	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle						
		po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (1330,5 htm ²)		21,37	3,91	25,28	33 636	403 636
Nykyinen vuokra (- htm ²)		-	-	-	-	-
Toiminnan käynnistämiskustannukset: irtaimistohankinnat 250 000 €.						
Hankkeen aikataulu Hanke- ja toteutussuunnittelu 1/2020 – 3/2020, purku ja rakentaminen 6/2020 – 12/2020						
Rahoitussuunnitelma Hankkeen toteutuksen 1,5 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.						
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.....	5
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	5
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	5
8	Rakentamiskustannukset.....	5
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	6
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, 8.krs. työympäristömuutos
Osoite:	Toinen linja 4 A, 00530 Helsinki
Kiinteistötunnus:	091-011-0363-0003 kaupunginosa 11 kortteli 363 tontti 3
Hanketyyppi:	toiminnallinen muutostyö
Hankenumero:	2821P51322
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 8.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
- sosiaali- ja terveystoimialan hallintojohtaja hyväksyi 18.11.2019 tarvekuvauksen ”Kallion virastotalo, 8.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. 8.kerros on laajuudeltaan 1 330,5 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. 8. kerroksen muutos on jatkoa toimialan hallintotoimintojen organisoimisen kehittämiseksi Kallion virastotalossa, joka on aiemmin aloitettu samassa rakennuksessa 10 ja 9. krs:ssa.

Muuntojoustavat tilat mahdollistavat palveluiden kehittämisestä aiheutuvat pienet toimitilaväistöt vähentäen erikseen hankittavien väistötilojen tarpeita. Kallion virastotalon tilat on suunniteltava siten, että ratkaisu mahdollistaa nopean tilatarpeisiin vastaamisen laajankin tarpeen osalta. 8. kerroksen muutos monitilaksi on osa tilojen uudistamisen kokonaisuutta, jolla tarpeellinen muuntojoustavuus mahdollistetaan.

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

Toimialalle on tulossa lisää vakansseja, erityisesti hallintoon. Lisääntyvästä vakanssimäärästä huolimatta tilantarve ei kasva, koska muuntojoustavat monitilat mahdollistavat lisääntyvän henkilöstömäärän mahtumisen tilaan.

Äkillisissä poikkeustilanteissa tilan käyttöä pystytään pikaisesti muokkaamaan ja ottamaan käyttöön laajemmankin tarpeen mukaan, kuten esimerkiksi pandemia-tilanne on osoittanut.

Uusien toimintamallien kehittämisen hankkeet ja erilaiset projektit tarvitsevat omat tilansa. Suunnitelmassa on tähän tarkoitukseen sopivia projektitiloja.

Kokemukset ja palautteet Kallion virastotalon 10 krs:n monitilatoimistopilotin 2016 toimivuudesta hyödynnetään tässä hankkeessa ja tilojen toimivuutta parannetaan samalla tavalla kuin keväällä 2020 valmistuneessa 9.kerroksen muutoksessa.

Muutostöiden suunnittelussa huomioidaan mm. energiatehokkaampi valaistus, riittävät ja paremmat wc-tilat, henkilöstön taukotilan toimivuuden parantaminen ja jätekierrätyksen tehostaminen, äänenvaimennuksen parantaminen avutiloissa 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

Kahdeksannen kerroksen tilat eivät vastaa tulevien työtapojen tilan tarpeisiin. Perinteinen rakenne työhuoneineen ja pitkine käytävineen ei tue yhteistyötä ja ammattilaisten vuorovaikutusta. Muuntojoustavuus on heikkoa ja muuttuvien vakanssimäärien tarpeisiin ei pystytä vastaamaan. Monitilana kerros sopii tilaratkaisultaan ja laajuudeltaan sosiaali- ja terveystoimen käyttöön ja on kohtuullisin sisäpuolisin rakennus- ja taloteknisin muutostöin muokattavissa monitilatoimistoperiaatteen mukaiseksi työympäristöksi.

Sijoittuva toiminta ja henkilöstö

Tilankäyttöä tehostavalla tilaratkaisulla henkilöstömäärää 8.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.

Kahdeksanteen kerrokseen sijoitetaan sosiaali- ja terveystoimen ydinpalveluiden hallinnon yksiköitä, joilla ei ole tarvetta asiakaspalvelutiloille.

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 kahdeksanteen kerrokseen työnkuvan ja työtehtävän vaatimalla tavalla eri vyöhykkeille (hiljainen tila, semi-hiljainen tila ja keskustelun salliva tila).

Lisäksi käytössä ovat projekti- ja ryhmätilat, kokoustilat, ”hilja-huoneet” ja normaalit toimiston yhteiskäyttötilat (taukotilat, sosiaalitilat, 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: 1330,5 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 kokoustilat 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. Muualla vapautuu tilaa irtisanottavaksi tai muun toiminnan laajentamiselle.

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 2 / 2020, RI = 104,1; THI = 197,0 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 1 500 000 € (983 €/brm²).

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 33 637 €/kk ja noin 403 636 €/v eli 25,28 €/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 21,37 €/ htm²/kk, muutostöiden lisävuokran 5,01 €/ htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,91 €/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 1330,5 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 250 000 € (alv 0%).

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu ja toteutussuunnittelu 1/2020 - 4/2020
- purku ja rakentaminen 6/2020 - 12/2020

12 Rahoitussuunnitelma

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

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.