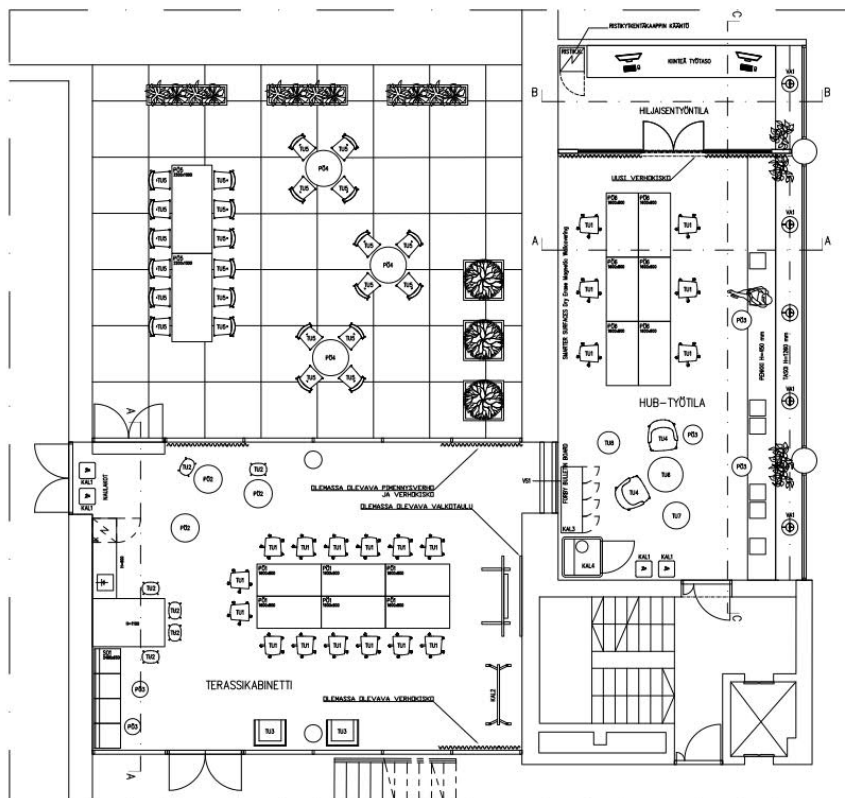
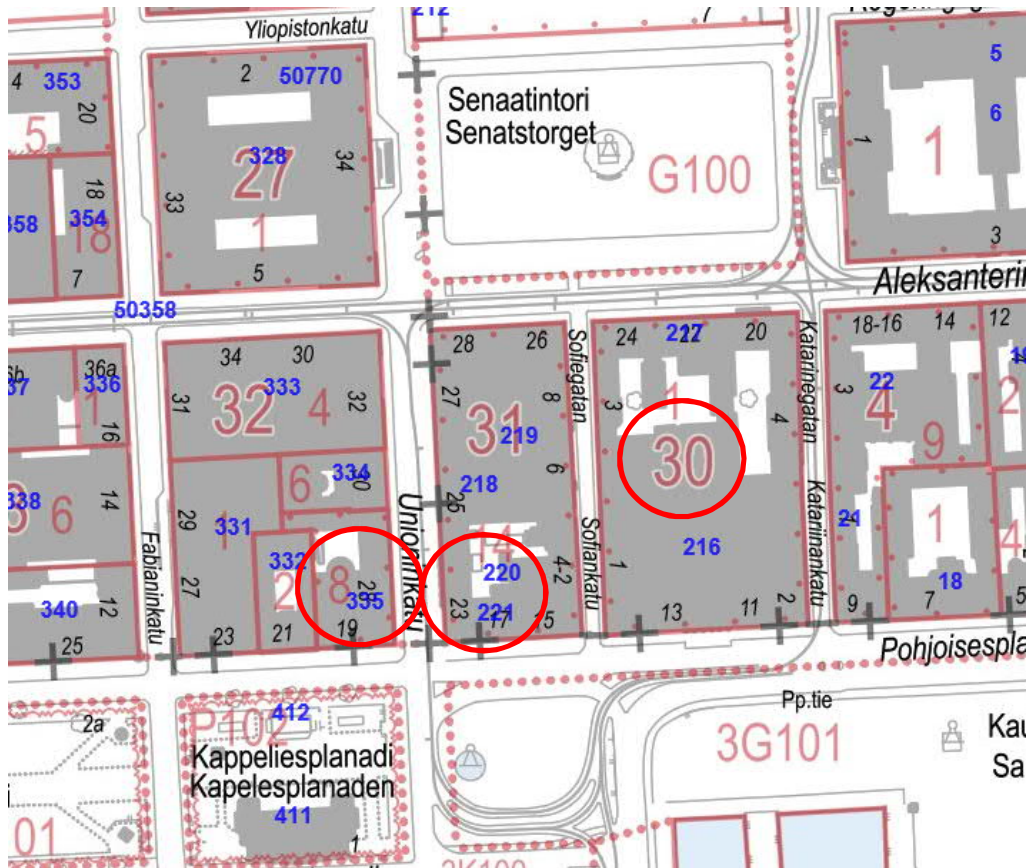


Kaupunginkanslia

Työympäristön kehittäminen



Sijainti



Kannen kuva: Terassikabinetin, terassin ja HUB-työtilan kalustussuunnitelma

Yhteenvedo

Hankkeen nimi Kaupunginkanslian työympäristön kehittäminen				Hankenumero 2821P10123	
Osoite Korttelit K30, K31 ja K32				Rakennustunnus (RATU) Useita, ks. kohta 1	
Sijainti Kaupunginosa 1, Kruununhaka				Kiinteistöobjekti Useita, ks. kohta 1	
Käyttäjä/toiminta Kaupunginkanslia				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat -	
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot					
	brn ²	htm ²	hym ²	m ³	
Muutosalueet, noin	-	3 500	-	-	
Hankkeen tarpeellisuus Kanslian yksiköt ovat hajautuneet erilleen, nopeita muutoksia on vaikea tehdä, tilaratkaisut ovat osin vanhentuneet. Tilamuutosten tavoitteena on kulttuurimuutos ja yksikkörajat ylittävä yhteistyö.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 6/2019 RI 104,0; TH1 183,1)					
	brn ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus	-	-	-	- €	
Muutos	-	3 500	-	3 900 000 €	
Yhteensä	-	3 500	-	3 900 000 €	
Investointikustannusten jakautuminen				- € / brn ²	
				1 114 € / htm ²	
				- € / asiakas	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle (vaihtelee huoneistoittain)					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ²	yht. € / kk	yht. € / v
Arvioitu lisävuokra	-	-	keskimäärin noin 4,7	-	-
Irtokalustehankinnat noin 800 000 €					
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu vaiheittain 2019–2021, rakentaminen vaiheittain 2019–2022					
Rahoitussuunnitelma Rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.					
Väistötilat Tarve selvitetään vaiheistusaikataulun suunnittelun yhteydessä.				Väistötilojen kustannusarvio -	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
Lisätiedot Käyttäjän työympäristön kehittäminen on jatkuva prosessi, ja käyttäjän organisaatio päättää tilamuutosten toteutuksesta aina erikseen huoneistokohtaisesti.					

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuksista ja tiloista.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	3
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	4
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	5
6	Ympäristötavoitteet.....	5
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	5
8	Rakentamiskustannukset.....	5
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	5
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	6
11	Aikataulu.....	6
12	Rahoitussuunnitelma.....	6
13	Väistötilat.....	6
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	6

Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

Liite 2 Kaupunginkanslian tilahanke ja uudet työtavat, 23.4.2018

Liite 3 Viitepohjapiirroksat

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

Liite 10 Työpajojen tulosraportti 29.10.2018

Liite 11 Rakennushistoriaselvitykset

Liite 12 Tutkimukset (haitta-aine-, kunto-, ilmanvaihto-)

Liite 13 Arkkitehtiviitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus

Liite 14 LVI-viitesuunnitelmat

Liite 15 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat

Liite 16 Työsuojelun ja kaupunginmuseon lausunnot

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Kaupunginkanslian työympäristön kehittäminen
Sijainti	Kaupunginosa 1, Kruununhaka
Osoite	Kortteli 30 Leijona, tontti 1, kiinteistöobjekti 1761 Kaupungintalo = Pohjoisesplanadi 11-13, RATU 216 Burtz-Hellenius = Aleksanterinkatu 22-24, RATU 217
	Kortteli 31, Sarvikuono, tontti 14, kiinteistöobjekti 1764 Apteekintalo = Pohjoisesplanadi 17, RATU 221
	Kortteli 32, Dromedaari, tontti 8, kiinteistöobjekti 1769 Uschakoffin talo = Unioninkatu 28 A, RATU 335 Kluuvin virastotalon pihasiipi = Unioninkatu 28 B, RATU 335
Hankennumero	2821P10123

Rakennukset omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

Kaupunginkanslian toiminnot sijaitsevat pääosin torikortteleiden alueella, mutta hankkeen yhteydessä selvitetään mahdollisia lisätiloja myös muualta kantakaupungin alueelta. Hanke liittyy Kaupunginkanslian organisaatiouudistuksen 1.6.2018 edellyttämään tilojen, työympäristöjen ja toimintojen uudelleenjärjestelyyn.

Hanke on käynnistynyt toukokuussa 2018, jolloin laadittiin hankkeen 1. projektiohjelma (21.5.2018). Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön ja kaupunginkanslian yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon edustajia sekä kaupunginkanslian työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Tilojen käyttäjiä ovat hankkeen kuluessa määriteltävät kaupunginkanslian yksiköt, joita edustaa Kanslian työympäristön kehittämisryhmä.

Hankkeen rinnalla kulkee henkilöstön ja esimiesten muutosvalmennus uudentyyppisiin työnteon tapoihin.

2 Selvitys rakennuksista ja tiloista

Hanke koskee erikseen määriteltyjä kaupunginkanslian käytössä olevia toimistoalueita keskustakortteleissa K30, K31 ja K32. Tämä hanke ei koske kanslian tiloja Sunnin ja Kiseleffin taloissa, jotka on peruskorjattu vuosina 2010-2011.

Kaupungintalon ja Uschakoffin talon sisätilat on rakennettu 1960-70 -luvulla arkkitehti Aarno Ruusuvuoren suunnitelmien mukaan. Myös Apteekintalon toimistokerrosten sisätilat on perusteellisesti muutettu 1970-luvulla. Burtzin ja Helleniuksen talot edustavat vanhinta kerrostumaa ja ne on korjattu entisöiden 1980-luvulla

Mahdollisuuksia tilamuutoksiin arvioitu yhdessä kaupunginmuseon kanssa rakennus- ja työsuojelunäkökulmat huomioiden. Suurimmat tilamuutokset ovat mahdollisia Apteekintalon Unioninkadun puoleisissa toimistokerroksissa. Kaupungintalossa on mahdollista purkaa joitain erikseen sovittavia toimistohuoneiden välisiä seiniä, mutta mm.

käytävänäkymät tulee säilyttää. Yleisesti ottaen kaikissa kiinteistöissä tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei kadulle päin näkyvä huonejako liikaa poikkea alkuperäisestä.

Keskustakortteleiden rakennusten teknisen kunnan ja peruskorjaustarpeen arviointia jatketaan erillisenä hankkeena, missä yhteydessä teetetään myös tarvittavat rakennushistorialliset selvitykset myöhempää peruskorjausta silmällä pitäen. Alustava peruskorjausaikataulu:

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| • Fennian talo | 6 / 2022 – 6 / 2023 |
| • Bock-Burtz-Hellenius | 6 / 2023 – 6 / 2025 |
| • Kaupungintalo | 6 / 2025 – 8 / 2027 |
| • Apteekintalo ja Rahatoimisto | 8 / 2027 – 8 / 2029 |
| • Uschakoffin talo ja pihasiipi | 8 / 2029 – 12 / 2030 |

3 Hankkeen tarpeellisuus

Toiminnalliset perustelut

Organisaatiomuutos 6/2018, lähtötilanne

- Yksiköt hajautuneet erilleen, tilat miehitetty
- Nopeita muutoksia vaikea tehdä
- Tilaratkaisut osin vanhentuneet
- Uusia rekrytointeja käynnissä

Tavoitteena kulttuurimuutos ja yksikkörajat ylittävä yhteistyö

- Uudet työtavat ja ketterä tiimityöskentely
- Tukea uudelle strategialle ja organisaatiomuutokselle
- Kansliatasoisten prosessien kehittäminen

Kesäkuussa 2018 teetettiin tilojen käyttöastemittaus Rapal Oy:llä.

6-10 / 2018 laadittiin sijoittumissuunnitelmaluonnos ja työympäristömuutoksen tiekartta henkilöstöä osallistaen (KVA Arkkitehdit Oy 25.10.2018).

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Tilatehokkuutta parannetaan ottamalla käyttöön yhteiskäyttöisiä työpisteitä sellaisissa yksiköissä, joissa työ on luonteeltaan liikkuvaa. Henkilömäärien lisäämistä tiloissa rajoittaa ilmanvaihdon kapasiteetti.

- Tilojen inventointi vuodelta 2014 on päivitetty ja tehty kalusteinventointi vuonna 2018 (Studio Bergroth Oy).
- Bock-Burtz-Helleniuksen talon (Aleksi 20-24) toimistokerroksista on vuoden 2018 aikana teetetty kuntolausunto (FCG Oy 28.6.2018) ja Fennian talon (Unioninkatu 25) toimistokerroksista sisäilmaolosuhteiden kuntotutkimus (Ramboll 9/2018).
- Kanslian tiloista on vuoden 2018 aikana laadittu LVI-teknisiä tarvekartoituksia (Ramboll).
- Haitta-ainekartoituksia on keväällä 2019 täydennetty Uschakoffin talon, Kluuvin virastotalon pihasiiven ja Apteekintalon osalta.

*Liite 2 Kanslian alustavat visiot ja tavoitteet uudesta toimintatavasta, Päivi Hietanen
23.4.2018*

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Helsingin kaupunginkanslia on kaupunginhallituksen alainen virasto. Se toimii kaupunginvaltuuston, kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajiston yleisenä suunnittelu-, valmistelu- ja toimeenpanoelimenä. Virastossa on viisi osastoa: elinkeino-osasto, hallinto-osasto, henkilöstöosasto, talous- ja suunnitteluosasto, viestintäosasto sekä uusimpana strategiaosasto.

Hankeeseen sisältyvät muutostyöt

- Kaupungintalokorttelin pienten muutostöiden ja pilottien suunnittelu ja toteutus: sis. pääasiassa kalustus- ja sisustusmuutoksia, pieniä rakennustöitä, muutosalueet yhteensä noin 980 htm²
 - Viestinnän tilat (vyöhykkeisyyden pilotointi), valmis 2019
 - Terassikabinetti, valmis 2019
 - Hubi-tila, valmis 2019
 - Kellarin sosiaalitilan muutos, valmis 2019
 - Pormestarin esikunnan pilottitila, valmis 2019
 - Työkahvila, valmis 2020
- Kluuvin virastotalon pihasiiven käyttöönotto, muutosalue 263 htm²
 - Ilmanvaihto- ja lämmitystekniset muutokset, jäähdytys, väliseinien purku, kalustus- ja sisustustöitä, valmis 2019
- Apteekintalon ja Uschakoffin talojen 2. ja 3. kerrosten muutostyöt monitila-/hybriditoimistoiksi: sis. tilamuutoksiin liittyviä rakennus-, LVI- ja sähköitä sekä käyttäjän irtokalustehankintoja, muutosalueet 1034 htm² + 820 htm²
 - Toteutuksen suunnittelu vaiheittain alkaen 2020
 - Tilamuutokset ja talotekniset muutokset vaiheittain alkaen 2021
- Burtz-Hellenius: IV-venttiilien avaaminen ja tuuletusikkunoiden käytettävyyden parantaminen, valmis 2019, seinä- ja kattopintojen kunnostusta, 2020, ei-toiminnallinen muutos
- Optio
 - Keskustakorttelien pienehköt, myöhemmin määriteltävät tilamuutokset

Laatutaso

Hankkeessa noudatetaan puhtaustasoa P1.

Sisäilmaluokituksen tavoitetaso on S3, tuloilmajäähdytystä on osassa tiloista.

Erytishuomiota kiinnitetään avotilojen vaimennukseen ja neuvottelutilojen ääneneristykseen.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Asemakaava on vuodelta 1985 ja kaavamerkintä YH= hallinto- ja virastorakennusten korttelialue, sr=suojeltu rakennus, ” ... ennen rakennusluvan myöntämistä pyydetty lausunto Helsingin kaupunginmuseolta ja varattava Museovirastolle tilaisuus lausunnon antamiseen.”

6 Ympäristötavoitteet

Uudet tilaratkaisut mahdollistavat jaetut, nimeämättömät työpisteet, mikä parantaa tilatehokkuutta.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on työtilojen uudistaminen siten, että ne tukevat uusia työtapoja ja prosesseja. Tilojen joustavuus ja muunneltavuus paranevat, kun yksittäistyöhuoneita avataan avoimemmaksi monitilaympäristöksi.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Tehostamalla toimitilojen tilankäyttöä hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategiaan 2017-2021 kirjattua tavoitetta parantaa kaupungin kokonaistuottavuutta.

Hankkeen riskit

Rakennukset sijaitsevat Helsingin ydinkeskustassa, tiiviissä korttelirakenteessa, mikä vaikeuttaa työmaajärjestelyjä. Työmaan materiaalikuljetusten turvallisuuteen sekä työstä naapurikiinteistöille ja rakennuksen käyttäjille aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen kiinnitetään erityistä huomiota.

Rakennuksissa on haitta-aineita, joiden purkutyöt on tehtävä asianmukaisesti.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 6/2019 (RI =104,0; THI = 183,1) ovat arvonlisäverottomana yhteensä noin 3 900 000 € (1 137 €/htm²). Kustannusarvio jakaantuu kolmelle korttelille seuraavasti:

Kortteli 30, Kaupungintalo	430 000 €
Kortteli 31, Apteekintalon 2. ja 3. krs	1 650 000 €
Kortteli 32, Uschakoffin talon 2. ja 3. krs	1 200 000 €
Kortteli 32, Kluuvin virastotalon pihasiipi	370 000 €
Optio muille tilamuutoksille (K30, K31 ja K32)	250 000 €

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen lisävuokra on keskimäärin noin 4,7 €/ htm² (vaihtelee

huoneistoittain). Neliövuokra-arvion perusteena on 3 500h²m², poisto aika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan huoneistoittain toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpito vuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpito vuokraa vastaavaksi.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpito palvelu.

Irtokaluste- ja kokoustekniset hankinnat sekä työympäristömuutosjohtamiseen liittyvät valmennukset rahoitetaan kaupunginkanslian erillismäärärahoista. Kalustamisen kustannukset ovat noin 700 000 € (alv 0%) vanhoja kalusteita hyödyntäen, ja noin 800 000 € (alv 0%), jos hankitaan kokonaan uudet kalusteet.

11 Aikataulu

- Hankkeen käynnistäminen (projektisuunnitelma, konsulttihankinnat, projektiryhmän kokoaminen) 5/2018
- Tilojen käyttöastemittaus ja käyttäjäkysely 5-6/2018
- Lähtötietojen päivitys ja täydentäminen 5-6/2018
- Työympäristökehittäminen
 - 5/2018-10/2018 (KVA Arkkitehdit Oy)
 - 1/2019 Kanslian työympäristön kehittämisryhmän nimeäminen
- Hankesuunnitelma valmis, 12/2019
- Hanke päätös 2/2020
- Toteutussuunnittelu vaiheittain 2019-21
- Toteutus vaiheittain 2019-2022

12 Rahoitussuunnitelma

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 3 900 000 euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

13 Väistötilat

Väistömuutot toteutetaan kanslian olemassa olevissa tiloissa vaiheittain. Tarvittaessa vuokrataan lisätyöpisteitä Sofia Future Farmilta.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Pienemmät muutostyöt tilataan Staran rakentamispalvelulta, isommista päätetään hankkeen kuluessa.