

HEKA OY:N TOIMISTON SANEERAUS VIIPURINKATU 2

HANKESUUNNITELMA



7.10.2013



HELSINGIN KAUPUNKI
TILAKESKUS

1	YHTEENVETO	3
1.1	Hankkeen perustiedot.....	3
1.2	Hankkeen tarpeellisuus	3
1.3	Laajuus ja aikataulu	3
1.4	Rakennuskustannukset	3
1.5	Vuokrakustannukset ja rahoitus	4
2	TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys.....	4
3	TOIMINNAN KUVAUS	4
4	TYÖN LAAJUUS.....	4
4.1	Yleistä	4
5	LAATUTASO	4
5.1	Tekninen laatutaso.....	4
5.1.1	Rakennetekniset ratkaisut	5
5.1.2	LVI-tekniset ratkaisut	5
5.1.3	Sähkötekniset ratkaisut	5
5.2	Rakennustyön järjestelyt	7
5.2.1	Vaiheistus.....	7
5.2.2	Työmaajärjestelyt	7
6	TURVALLISUUSASIAKIRJA	7
7	AIKATAULU.....	7
8	KUSTANNUKSET.....	7
9	RAHOITUSSUUNNITELMA.....	8
10	KÄYTTÖTALOUS	8
10.1	Vuokra.....	8
11	TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT	8
12	VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA	8
13	TYÖRYHMÄ.....	8

1 YHTEENVETO

1.1 Hankkeen perustiedot

Nimi

Heka Oy:n toimiston saneeraus

Paikkatieto

Helsingin kaupunki, kaupunginosa 12, kortteli 370, tontti 1

Osoite

Sturenkatu 12-14 / Viipurinkatu 2, 00510 Helsinki

Käyttötarkoitus

Toimistotalo

Käyttäjähallintokunta

Helsingin Kiinteistövirasto

Bruttoala

Hankealueet yhteensä 1099 brm²

1.2 Hankkeen tarpeellisuus

Heka Oy:n toimistotilajärjestelyjen yhteydessä muutetaan 1980 luvulta peräisin oleva huonekonttori nykyaikaiseksi monitilatoimistoksi. Tilat ovat kunnostuksen tarpeessa. Hankkeen yhteydessä tilat avartuvat, saadaan nykyaikainen työympäristö ja tilankäyttö tehostuu.

Hanke on pilottiprojekti kaupungin vastaavien, vajaakäytössä olevien, toimistotilojen uudistamisesta.

1.3 Laajuus ja aikataulu

Hankealueen koko on

2. kerroksessa: 553² bruttoalaa ja 505 m² huoneistoalaa.

5. kerroksessa: 546² bruttoalaa ja 498,5 m² huoneistoalaa.

Tavoitteena on hankkeen alkaminen syksyllä 2013 ja valmistuminen sekä käyttöönotto keväällä 2014.

1.4 Rakennuskustannukset

Kustannusarvio on 2 050 000 € alv 0%

- Kausi 8/2013, RI = 106,9 ja THI = 153,8.
- Neliökustannukset (alv. 0 %) 1 865 €/ brutto-m².

1.5 Vuokratustannukset ja rahoitus

Nykyinen vuokra Heka Oy:n Fabianinkatu 29 toimistossa (268,5 htm²) on 24,24 €/htm² arvonlisäverottomana. Vuokra uusissa tiloissa tulee olemaan 18,35 €/htm². Vuokran takaisinmaksuaika on 30 vuotta.

2 TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT

2.1 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Heka Oy:n toimistotilajärjestelyt käsittävät useamman toimipisteen taloushallintohenkilöstön yhdistämisen. Tilojen luovutus- ja henkilökunnan muuttoaikataulujen vuoksi hanke on kiireellinen.

Kiinteistön tilat ovat nykyisin vajaakäytössä. Tunkkaisen ilmeensä ja yleisen nuhrisuutensa vuoksi ne ovat nykyasussaan vaikeasti vuokrattavissa ja kipeästi kunnostuksen tarpeessa.

3 TOIMINNAN KUVAUS

Nykyisin eri puolilla Helsinkiä, vaihtelevissa toimistotiloissa, toimivat Heka Oy:n taloushallinnon henkilöt saadaan samaan osoitteeseen. Rakennettavassa nykyaikaisessa monitilatoimistossa toimintaa voidaan kehittää nykyaikaiseen avoimeen, innovoivaan ja kommunikoivaan suuntaan. Hanke on pilottiprojekti ja osa kaupungin yleisempää tavoitetta tehostaa omistamiensa toimistotilojen käyttöä.

4 TYÖN LAAJUUS

4.1 Yleistä

Hanke käsittää tilamuutokset kiinteistön 2. ja 5. kerroksissa.

5 LAATUTASO

5.1 Tekninen laatutaso

Tarkemmat selostukset ovat hankesuunnitelman liitteenä.

RAKENNUSTEKNISET TYÖT

Hankkeen rakennustekniset työt käsittävät lähinnä sisäpuolisia töitä: ei-kantavien väliseinien ja pintarakenteiden purkua, sekä uusia kevyitä väliseiniä, mattotyötä, alakattotyötä, muita pintarakenteita ja kiintokalusteita.

Kantaviin rakenteisiin, paloalueisiin tai poistumistiejärjestelyihin ei tehdä muutoksia, eikä uusia märkätiloja rakenneta. Hankkeelle ei ole tarkoitus hakea rakennuslupaa.

LVIA-ALAN TYÖT

Korjauskohteen 2 kerroksen ja 5 kerroksen vesi- ja viemäriputkistot jäävät pääosin ennalleen. Toimistotilat varustetaan koneellisella huonekohtaisilla tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmillä.

SÄHKÖALAN TYÖT

Peruskorjaus kohdistuu Viipurinkatu 2 toimistorakennuksen 2. ja 5.krsen toimistotilojen saneeraukseen. Korjauskohteen sähkö- ja tele-tekniset järjestelmät uusitaan lähes kokonaisuudessaan.

5.1.1 Rakennetekniset ratkaisut

Kantaviin rakenteisiin, paloalueisiin tai poistumistiejärjestelyihin ei tehdä muutoksia, eikä uusia vesieristettäviä märkätiloja rakenneta. Hankkeelle ei ole tarkoitus hakea rakennuslupaa.

5.1.2 LVI-tekniset ratkaisut

LÄMMITYS

Toimistotilojen patterilämmitysverkosto jää ennalleen.

VESIJOHDOT JA VIEMÄRIT

2 kerroksen ja 5 kerroksen vesi- ja viemäriputkistot jäävät pääosin ennalleen. 2 kerroksessa sosiaalitalan 206 WC/Suihkutilan kalusteet uusitaan ja vesi- ja viemärikytkennät tehdään muutetun tilanteen mukaisiksi. Taukotilaan 206 lisätään kahviautomaatille vesijohto.

ILMASTOINTI

Toimistotilat varustetaan koneellisella huonekohtaisilla tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmillä. Kaikki 2 ja 5 kerroksen nykyiset ilmanvaihtolaitteet puretaan ja järjestelmät uusitaan. Uusiminen on välttämätöntä tilamuutosten takia.

SÄÄTÖJÄRJESTELMÄ

Toimistotilojen jäähdytyspalkkeja ohjataan palkkikohtaisilla säätimillä ja huonetermostaateilla.

JÄÄHDYTYS

2 ja 5 kerroksen toimistotilat on varustettu jäähdytetyn veden järjestelmällä, joka uusitaan. Uusiminen on välttämätöntä tilamuutosten takia. Kerroksien nykyiset jäähdytyspalkit puretaan kytkentäjohtoineen ja huonetermostaateineen. Runkojohdot säilytetään pääosin ennallaan.

Täsmälliset tekniset tiedot ovat LVI-selostuksessa, joka on liiteasiakirja.

5.1.3 Sähkötekniset ratkaisut

PURKUTYÖT

Saneeraus-alueelta puretaan nykyiset sähköasennukset lukuunottamatta keskuskomeroiden läpi meneviä muita kerroksia palvelevia kaapelointeja, käyttöön jääviä kulunvalvontalaitteita sekä siirrettävää keskuskelloa.

KYKTINLAITOKSET JA JAKOKESKUKSET

Saneerattavien kerroksien jakokeskukset nousujohtoiseen uusitaan.

JOHTOTIET

Saneerattavien kerroksien johtotiet uusitaan.

Työ- ja toimistotilat varustetaan alumiinisilla valkoiseksi polttomaalatuilla johtokanavilla. Johtokanavat sijoitetaan ikkunaseinille.

Kaikki paloalueiden rajan ylittävät lävistykset suljetaan tyyppihyväksytyllä muovityökälulla lävistettävissä olevalla palokatkomassalla

JOHDOT JA NIIDEN VARUSTEET

Asennukset toteutetaan 5-johdinjärjestelmän (TN-S) mukaisesti.

Kaikki valaistusryhmäjohtoasennukset uusitaan. Pistorasiaryhmät varustetaan jakokeskuksiin sijoitetuilla 30 mA:n vikavirtasuojakytkimellä

Toimistohuoneiden ja avotoimisto-tilojen valaistus ohjautuu läsnäolo- / liiketunnistimella huonekohtaisesti / työpisteryhmittäin.

Työpisteen valaistuksen voimakkuuden tasoa voi ohjata valaisimien vetonarukytkimillä (himmennys)

VALAISIMET

Peruskorjattavien alueiden valaisimet uusitaan.

Toimistotilojen valaisimet ovat ATK-työskentelyyn soveltuvia matalaluminanssihäikäisysojain varustettuja valaisimia.

ERITYISJÄRJESTELMÄT

Tiloihin asennetaan poistumistie- ja turvavalistusjärjestelmä. Poistumistiet varustetaan merkki- ja turvavalaisimilla.

TIETOJÄRJESTELMÄT

Yleiseen puhelinverkkoon liitettävät puhelinjärjestelmät
Puhelinjärjestelmä toteutetaan yleiskaapelointijärjestelmän osana.
Mahdolliset puhelinvaihteet ovat käyttäjän erillishankintoja.

Tarvittavat sisäkellot ovat patterikäyttöisiä ja sisältyvät käyttäjän kaluste-hankintoihin. Jokainen kokoustila varustetaan kaapeloinnilla kiinteää tilakohtaista AV-laitteistoa varten.

Nykyistä ovipuhelinjärjestelmää laajennetaan siten, että pääovelta saadaan puheyhteys kumpaankin saneerattavaan kerrokseen.

Tiloihin asennetaan uusi atk-verkko.

Rakennuksen 2. kerroksen tilat varustetaan kuorisuojaukseen perustuvalla rikosilmoitusjärjestelmällä. Tilailmaisimia asennetaan käytävä- ja aulatiloihin, toimistohuoneisiin ja kokoustiloihin.

Kiinteistön nykyinen tiloja palveleva kulunvalvontajärjestelmä jätetään käyttöön.

Kaikki turvalukot ovat mekaanisia lukkoja.

5.2 Rakennustyön järjestelyt

5.2.1 Vaiheistus

2. Kerroksen tilat ovat tyhjiillään, 5. Kerroksessa käyttäjä on muuttamassa pois. Työt vaiheistetaan ja aikataulutetaan rakennuttajan määrittelemällä tavalla.

5.2.2 Työmaajärjestelyt

Kohde sijaitsee kantakaupungissa. Katu- tai muun alueen käytöstä ja -ehdoista, on sovittava suoraan asianomaisen viranomaisen tai alueen haltijan kanssa.

Pihan puolella oleva taso on kansirakenne, sen käyttö varastointiin tms. voi tapahtua vain tilaajan erikseen nimeämän rakennesuunnittelijan hyväksynnän ja ohjeen mukaan.

Rakennuksen muissa kerroksissa on toimintaa. Purku- ja rakennustöiden sovittaminen muuhun toimintaan ja suorittaminen niin että niistä aiheutuva häiriö on mahdollisimman vähäistä, on ensisijaisen tärkeää. Kohteen palo-osastointia tai henkilöturvallisuutta ei saa työn aikana heikentää.

6 TURVALLISUUSASIAKIRJA

Hankkeessa on otettu huomioon VNa 205/2009 mukaiset määräykset ja turvallisuusasiakirjan laatiminen etenee hankkeen vaiheiden mukaisesti.

7 AIKATAULU

Tavoiteaikataulu on seuraava:

- Suunnitelmien viimeistely 10/2013
- Rakentamisen valmistelu 10/2013
- Rakentaminen on tavoitteena suorittaa 11/2013-03/2013

8 KUSTANNUKSET

Rakennustyön kustannukset

Kustannusarvio on 2 050 000 € alv 0%

- Kausi 8/2013, RI = 106,9 ja THI = 153,8.
- Neliökustannukset (alv. 0 %) 1 865 €/ brutto-m².

9 RAHOITUSSUUNNITELMA

Hanke rahoitetaan käyttämällä kiinteistöviraston tilakeskuksen kohdistamattomille hankkeille myönnettyä määrärahaa.

10 KÄYTTÖTALOUS

10.1 Vuokra

Nykyinen vuokra Heka Oy:n Fabianinkatu 29 toimistossa (268,5 htm²) on 24,24 €/htm² (alv 0%). Vuokra uusissa tiloissa tulee olemaan 18,35 €/htm² (alv 0%). Vuokran takaisinmaksuaika on 30 vuotta. Heka Oy on kokouksessaan 30.8.2013 sitoutunut vuokravaikutukseen.

11 TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

Toteutusvastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella. Ylläpidosta vastaa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat.

12 VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA

Väistötiloja ei tarvita. Rakennuksen muissa kerroksissa on toimintaa. Purku- ja rakennustöiden sovittaminen muuhun toimintaan ja suorittaminen niin että niistä aiheutuva häiriö on mahdollisimman vähäistä, on ensisijaisen tärkeää. Kohteen palo-osastointia tai henkilöturvallisuutta ei saa työn aikana heikentää.

13 TYÖRYHMÄ

Kiinteistövirasto / tilakeskus

Arto Manninen	rakennuttajainsinööri
Juha Andsten	sähkörakennuttaja
Olavi Kovanen	lvi-rakennuttaja

Suunnittelijat

Arkkitehtisuunnittelu
 Arkkitehtitoimisto Hormia Oy
 Carola Lindh-Hormia
 Mikko Hormia

LVI-suunnittelu
 Projectus Team Oy
 Vesa Bremer

Sähkösuunnittelu
 Projectus Team Oy
 Torsti Kuutti