



# Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä

## **HANKESUUNNITELMA**

Ilmala 2, toimistokerrosten julkisivusaneeraus ja  
sisätilojen purku

Hallitus

14.06.2024

# Sisällys

- Hankkeen tiedot
- Nykytilanne ja hankkeen tarve
- Miksi? –HSY:n strategia 2030
- Hankkeen kuvaus
- Kustannusarvio ja aikataulu
- Arvio hankkeen vaikutuksista
- Toteutuksen aikaiset vaikutukset
- Toteutuksen edellytykset ja jatkotyössä huomioitavaa

# Hankkeen tiedot

## Hanke

- Hanke-ID (iPro): 2117010
- Ohjelmahanke-ID: 2117010 Ilmala 2
- Investointikori /-korit: 17.2 Kiinteistöinvestoinnit, Ilmalan alue

## Hankkeen toteutuksesta vastaava

- Laitosprojektit - yksikkö
- kiinteistöpalvelut

## Muut osapuolet

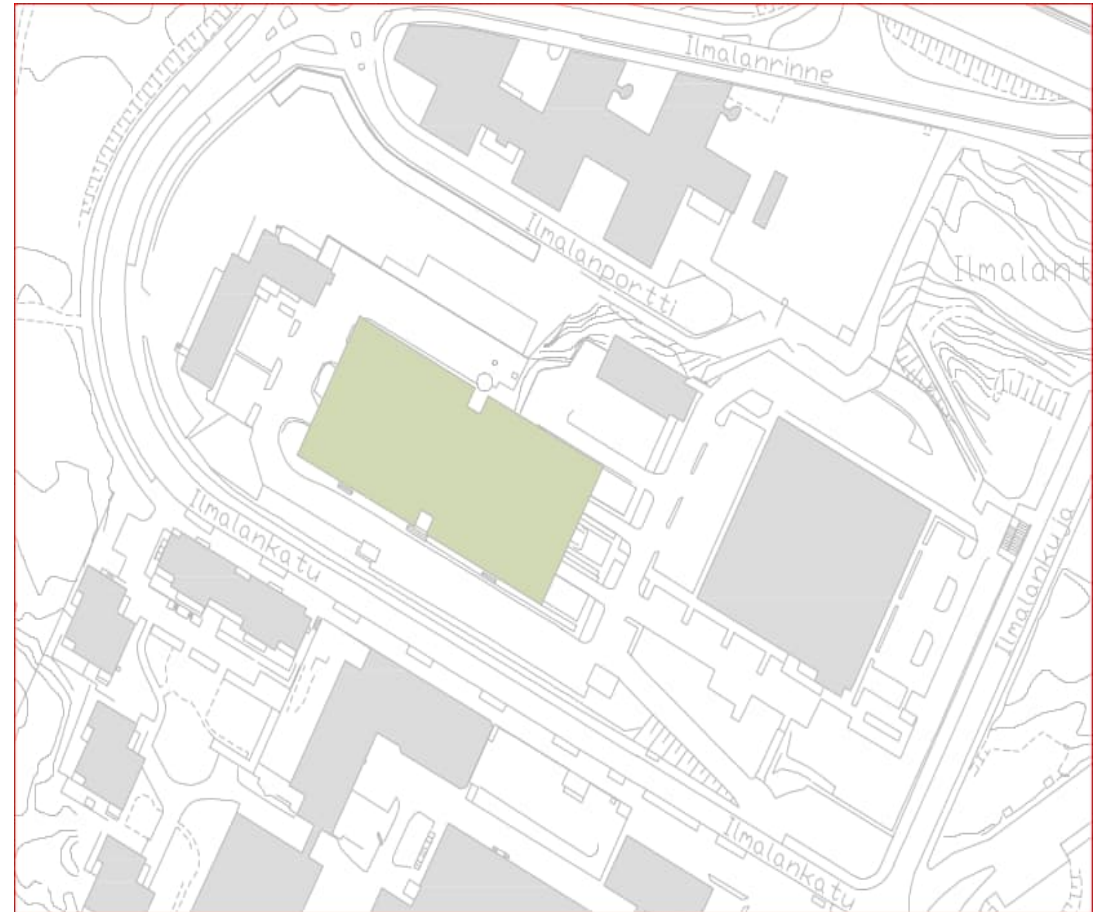
- -

## Hankevastaava

- Arto Mettinen / laitosprojektit

## Hankesuunnitelman laatijat

- Arto Mettinen / laitosprojektit
- Santeri Rinta-Kanto / kiinteistöpalvelut



# Nykytilanne ja hankkeen tarve

- Vesitorni, jossa on 70-luvun toimistokiinteistö, sen aikaisella tekniikalla. Kiinteistötekniikka vaatii täyden uudistamisen, mm. ilmanvaihtokoneet ovat käyttökänsä lopussa.
- Julkisivujen runko- ja lasirakenteet ovat elinkaarensa päässä.
- Sisätilojen purku tulevaa ajatellen on tarkoituksen mukaista samaan aikaan kun julkisivut ovat avattuina julkisivusaneeraus
- Vanhojen, purettavien toimistotilojen neliömäärä on noin 10200m<sup>2</sup>.
- Havainnekuva



# Miksi investoimme hankkeeseen? - HSY:n strategia 2030

- **Strategian päämäärä – Turvattu juomavesi**
  - Rakennus on vesitorni ja sen saneeraus on välttämätön kiinteistön kunnan ylläpitämiseksi, siten myös vesitornin ja vesihuollon toimintavarmuuden säilyttämiksi tulevina vuosina.
  - Kiinteistön toimistotilat ovat tulleet käyttökänsä loppuun ja niiden purkutyöt toteutetaan osana vesitornin julkisivurakenteiden saneerausta.
- **Strategian päämäärä - Tehokasta ja taloudellista toimintaa**
  - Kiinteistön energiatehokkuuden paraneminen
- **Strategian päämäärä - Tasapainoinen talous**
  - Omaisuuden hallinta
  - Saneerausvelka vähenee ja ylläpidetään rakennuksen arvoa



Hiilineutraali pääkaupunkiseutu



Kiertotalouden keskiössä



Puhdas Itämeri



Pito- ja vetovoimainen työnantaja



Osaava ja kehittyvä henkilöstö



Tehokasta ja taloudellista toimintaa



Tasapainoinen talous



Vastuulliset ja kehittyvät palvelut



Turvattu juomavesi

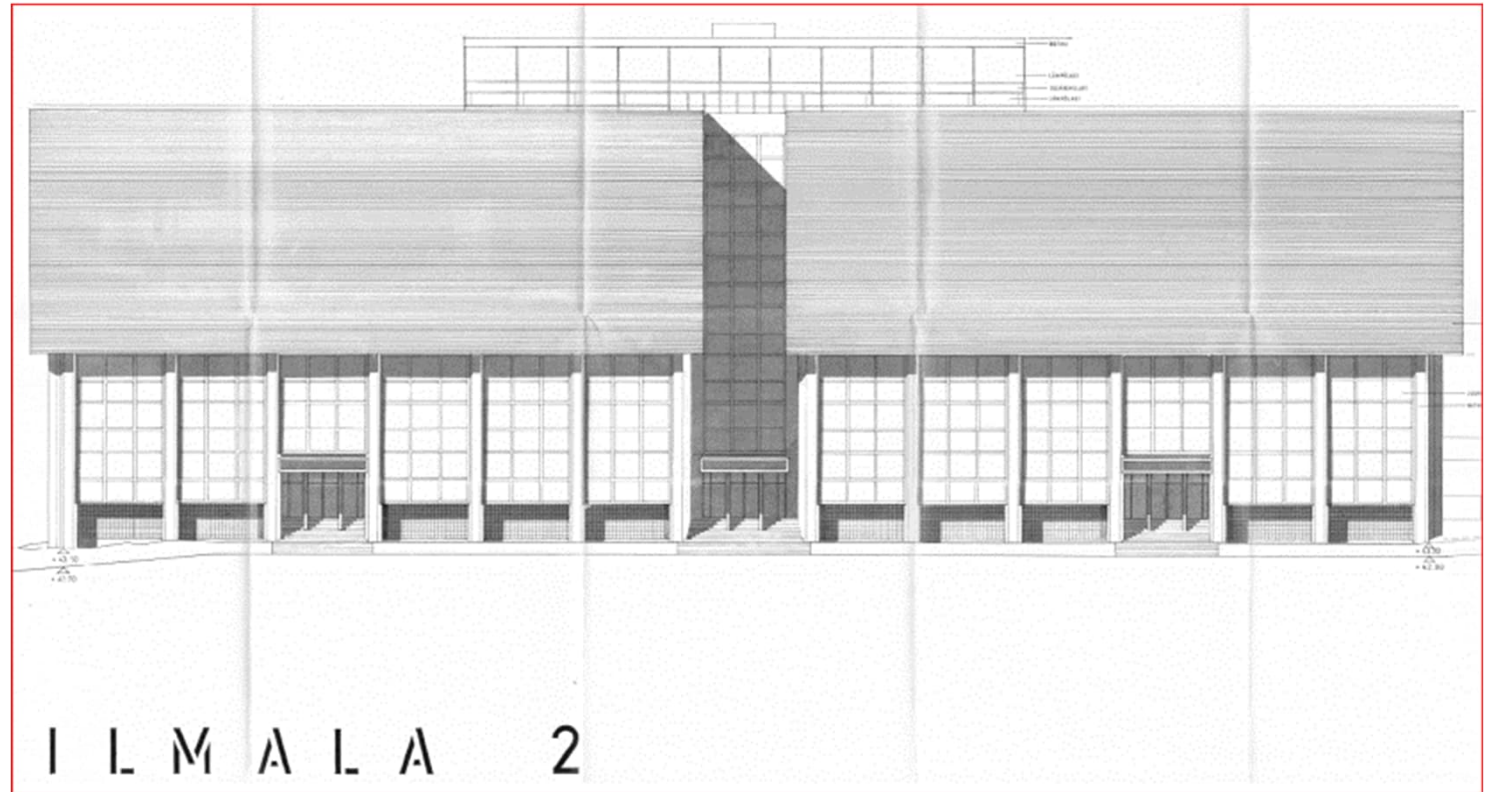


Toimintaa lähiympäristöstä huolehtien



# Hankkeen kuvaus

- Hankkeen toteutus kokonaishintaurakkana
- Kerrokset 1-3 julkisivut saneerataan täysin
- Kerrokset 1-3 sisätilat puretaan (kantamattomat rakenteet)
- Saneeraus sisältää asbestipurkutöitä, joka on vaativaa ja vaikuttaa osaltaan kustannuksiin.
- Julkisivupiirustus etelään
- Julkisivut ovat suojeltuja. Julkisivusaneeraus on käytävä läpi rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon kanssa.



# Kustannusarvio ja aikataulu

Investointiohjelman 2025-2044 kustannusvaraukset								
Ohjelma- hanke ID	Ohjelmahanke	Koritaso 3	2024	2025	2026	2027	2028	20xx
2117010	Ilmala 2	17.2 Kiinteistöinvestoinnit, Ilmala 2	X €	X €	x €	X €	X €	X €

Hankesuunnitelman kustannusarvio							
Hanke-ID (iPro)	Hankkeen nimi	2024	2025	2026	2027	2028	20xx
2117010	Nimi Ilmala 2 toimistokerrosten 1-3 runko- ja lasirakenteiden saneeraus sekä toimistotilojen purkutyöt.			0 €	0 €	0 €	X €
<b>Hankkeen kokonaiskustannusarvio: Julkisivu/lasi 3,6 M€, julkisivu/suunnittelu 0,7M€, sisätilojen purku 3,0M€, purkusuunnittelu 0,2M€, muut kulut 0,5M€</b>		<b>8 000 000 €</b>					
<b>Lisätietoja:</b>	Kustannusarvio Rakennuttajatoimisto HTJ Oy 15.3.2024 .						

Hankkeen aikataulu	
Vaihe	Aikataulu
Esi- ja yleissuunnittelu	2024-2024
Rakennussuunnittelu	2024-2025
Toteutus	2024-2025

# Toteutuksen aikaiset vaikutukset, toteutuksen edellytykset ja jatkotyössä huomioitavaa

- Rakentamisen aikaiset vaikutukset: kerrokset 1-3 pois käytöstä (sisätilapurku). Kerrokset -2 ja -1 sekä 8-9 kerrokset pystytään pitämään käytössä saneerauksen aikana.
- Vesitorni on käytössä saneerauksen aikana
- Työmaa aiheuttaa tilapäisiä muutoksia pihan ja parkkipaikkojen käyttöön
- Vaikutusten haittoja vähennetään työmaan aluesuunnitteluilla
  
- Kaavoitus ja liittyvät hankkeet
  - Kohteen käyttötarkoitus ei muutu, ei vaikusta kaava yms. asioihin
- Lupatarpeet
  - Kohde vaatii rakennusluvan
- Erityiset riskit
  - Työmaaliikenteen riskit Ilmalan tontilla

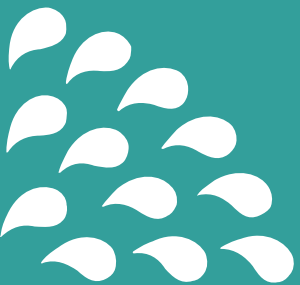


## Ilmala 2 vesitornirakennuksen jatkonäkymät

- Ilmala 2 vesitornin vaiheittain edenneessä saneerauksessa on kyse vesihuollon toimintavarmuuden säilyttämisestä.
- Vesitornin yhteydessä on myös muita tiloja, kuten kokoustiloja, ravintola, autotallit sekä vanhoja toimistotiloja.
- Vesitornin käyttöikänsä loppuun tulleet toimistotilat puretaan edellä esitetyn hankkeen yhteydessä. Kyseisten tilojen jatkohyödyntämismahdollisuuksista HSY:n päätoimipisteen toimistotilatarpeisiin tuodaan hallitukselle erillinen esitys syksyllä 2024.

Puhtaasti parempaa arkea | En rent bättre vardag | Purely better, every day

# Kiitos



**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä**  
Samkommunen Helsingforsregionens miljöjänster  
Helsinki Region Environmental Services Authority