



Hankesuunnitelma

Ilmala 2 – toimistotilojen saneeraus
13.6.2025



Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä

Ilmala 2

Taustoitus

Hankkeen tiedot



Hanke-ID ja nimi: V80743-24 Ilmala 2, toimistokerrosten uudistaminen

Toimiala: Vesihuolto

Ohjelmahanke ja -ID: -

Hankevastaava: Arto Mettinen, Investoinnit

Hankkeen omistaja: Kari Reinikainen, Vesihuollon tekniset palvelut

Yhteyshenkilöt: Santeri Rinta-Kanto, Antero Mettinen

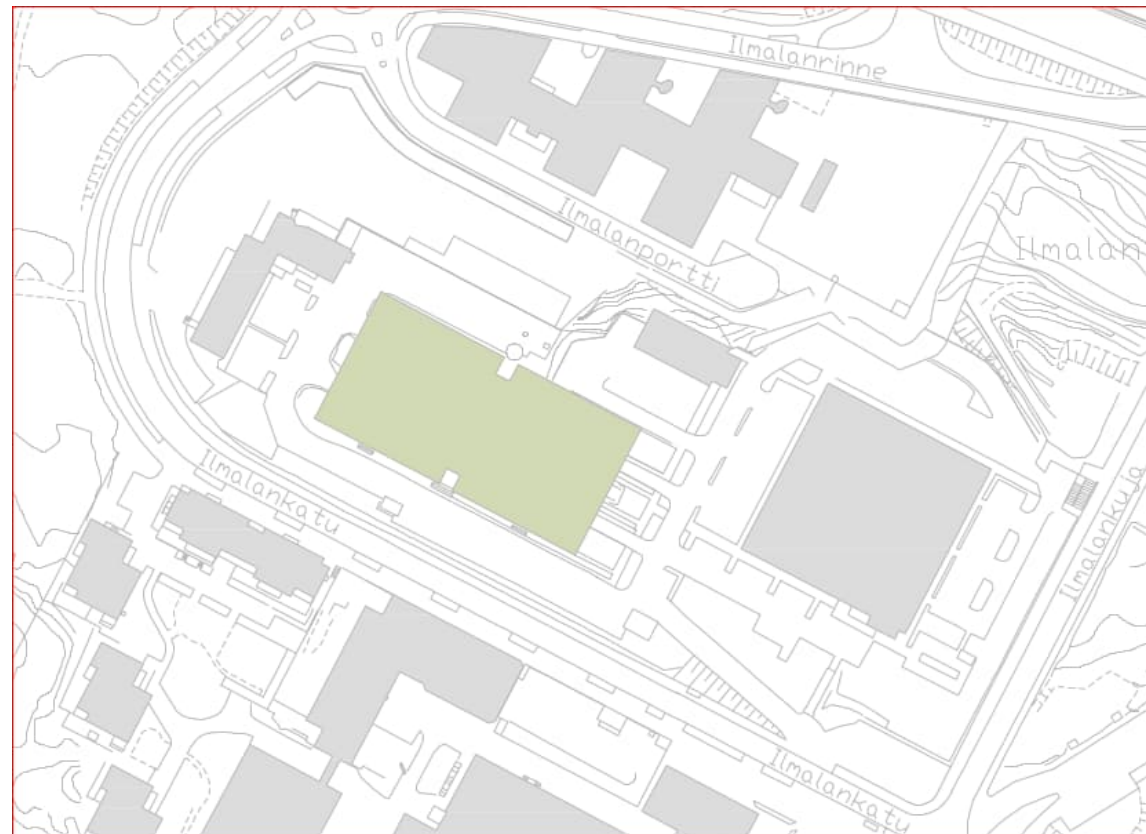
Hyväksyjätaho: HSY:n hallitus

Teemat: Omaisuuden elinkaaren hallinta

Muut osapuolet/käyttäjät: -

Hankkeen toteutuksesta vastaava: Investoinnit/VH tekniset palvelut

Investointikori: 17.2 Kiinteistöinvestoinnit, Ilmala 2



Ilmala 2

Ilmala 2 vesitorni ("vesilinna") on valmistunut 1970 ja sen arkkitehtina toimi Karl Ruben Lindgrén, joka on suunnitellut myös 1957 käyttöön otetun Ilmala 1 vesitornin. Molempien vesitornien julkisivut on suojeltu. Ilmala 2 vesitornin paikalla toimi pitkään Ilmatieteenlaitoksen sääpalvelun observatorio.

Ilmala 1 ja 2 toimivat aktiivisena osana vedenjakelun varmistamiseksi lähes 400 000 asukkaalle Ilmalan painepiirin alueella. Vesitornien tekninen tarve ei ole poistumassa tulevaisuudessa eli kiinteistöinä ne ovat ns. pitkän aikavälin ylläpidettäviä kohteita.

Ilmala 2 vesitornin alla sijaitsee toimistotiloja, parkkihalli ja katolla on kokous- ja ravintolatiloja. Toimistotilat on rakennettu 1970-luvulla (1-3 krs), ja tilat on varustettu sen aikaisella tekniikalla sekä tilajaottelulla. Tilojen kiinteistötekniikka ja pinnat vaativat täyden uudistamisen.



Kuvaaja: Simo Rista

Kuvalähde: Helsingin kaupungin museon arkisto helsinkikuvia.fi

HSY:n kiinteistöjen kehittäminen



HSY:llä on yli 600 kiinteistöä, joista valtaosa on ns. operatiivisia kohteita: osa on laajoja teollisuuskiinteistökomplekseja ja osa taas pieniä pistemäisiä kohteita. Joukkoon mahtuu myös hybridikohteita, joissa on sekä teknistä että tavanomaista kiinteistötilaa. HSY omistaa myös muutamia tavanomaisia kiinteistöjä.

HSY:n päätoimipisteen vuokrasopimus päättyy 31.12.27 ja HSY:n on harkittava kuinka päätoimipisteen tilaratkaisut järjestellään tulevaisuudessa.

Tässä hankesuunnitelmassa esiteltävä Ilmala 2:n kiinteistön saneeraus on osa HSY:n kiinteistöjen kehittämisprosessia, millä tähdätään omien kiinteistöjen tehokkaampaan käyttöön ja saneerausvelan pienentämiseen.

Vaihtoehtoarviointi

- Ilmala 2, toimistotilojen saneeraamisesta on tehty Kehityshankkeen analyysi, HSY- Ilmala 1 & 2 toimistotilat, Colliers. Analyysissä on arvioitu myös hankkeen taloudellisia vaikutuksia.
- Vaihtoehtotarkastelussa on todettu, että on järkevämpää hyödyntää ensisijaisesti omia tiloja kuin jatkaa nykyistä vuokrasopimusta tai etsiä uutta kohdetta, johon HSY:n pääkonttori siirtyisi.
- Aikaisemmista Ilmala 2 saneeraussuunnitelmista poiketen HSY ei itse ota käyttöön kaikkia toimistotiloja vaan niihin etsitään vuokralaisia, joilla kiinteistön ylläpitoa ja saneerauksen kustannuksia katetaan.

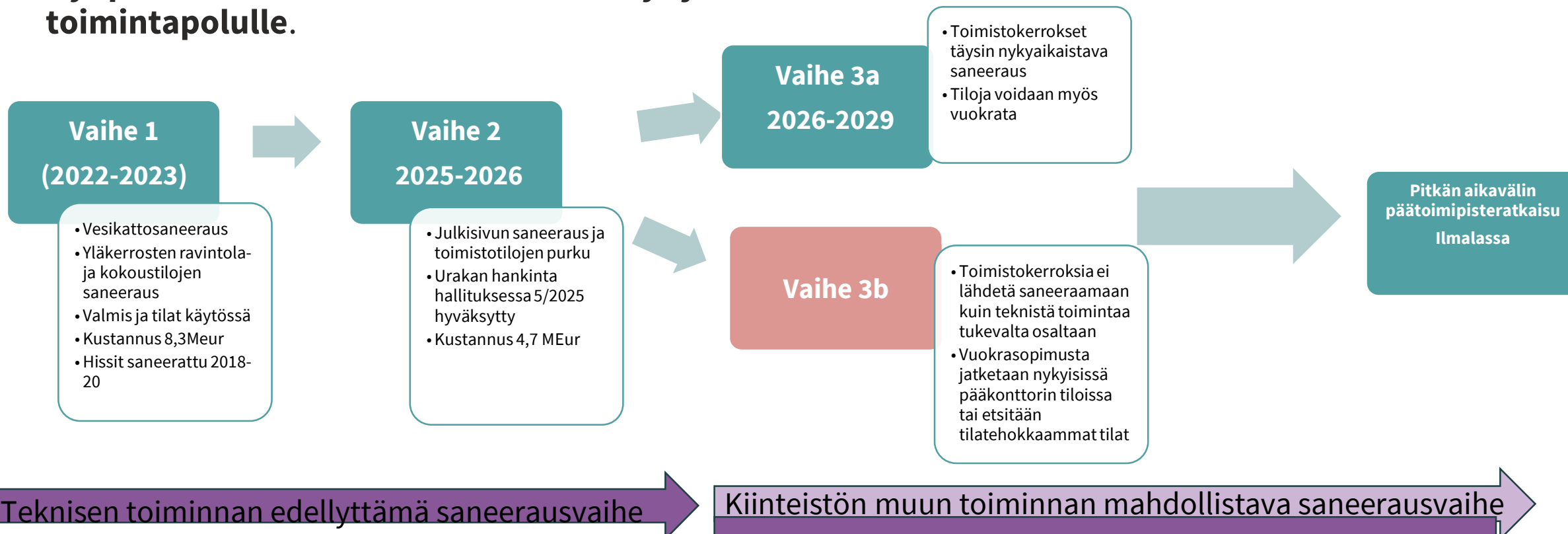


- Ilmala 2 ylävesisäiliöt ovat HSY:n toiminnan kannalta oleelliset Jos samassa kiinteistössä olevia toimistotiloja ei saneerata ne jäävät pois käytöstä. Toimistotilojen tyhjänä pitäminen aiheuttaa myös kustannuksia, joten järkevintä on hyödyntää toimistotiloja ja mahdollisuuksien mukaan saada niistä myös tuottoa.
- Vanhan toimiston saneeraaminen on lähes yhtä kallista kuin uuden rakentaminen, mutta vanhojen tilojen saneeraamisen hiilijalanjälki on huomattavasti pienempi kuin uuden rakentamisen.
- Saneeraamalla Ilmala 2 toimistotilat HSY lisää omistamiensa tilojen käyttöä merkittävästi
- Saneerauksen yhteydessä kiinteistön energiatehokkuus paranee merkittävästi, jolloin myös käyttökulut pienenevät.

Ilmala 2 vesitornin saneerauksen askeleet

Ilmala 2 vesitornin saneeraus jakautuu kahteen vaiheeseen: vesitornin teknisen toiminnan turvaavaan saneeraukseen ja kiinteistön muun toiminnan mahdollistavaan saneeraukseen.

Nyt päätettävänä oleva investointiesitys johtaa vaiheen 3a mukaiselle toimintapolulle.



Päätösaineisto

Ilmala 2

Miksi investoimme hankkeeseen?

HSY:n strategia 2030



Strategian päämäärä – Tehokasta ja taloudellista toimintaa

- HSY:n omassa käytössä olevien toimitilakulujen väheneminen
- Toimitilakäytön tehokkuuden parantaminen
- Ulkoisten vuokratulojen potentiaalin merkittävä kasvu
- Kiinteistön energiatehokkuuden paraneminen
- Hankkeen esi- ja yleissuunnittelu sekä rakennussuunnittelu toteutettaisiin vuosina 2025 – 2026 siten, että päätoimipisteen muutto omiin tiloihin olisi mahdollista vuonna 2029.

Strategian päämäärä – Tasapainoinen talous

- Ilmala2-vesitornin nykyiset vuokrasopimukset on lopetettu 2024, koska toimistotilojen käyttö ei ole enää sen jälkeen mahdollista heikon kunnon vuoksi. Nykyiset vuokratulot vähenevät ja jäävät kokonaan saamatta kyseisistä tiloista, jos toimistotiloja ei saneerata.
- Omaisuuden hallinta paranee.
- Saneerausvelka vähenee ja nostetaan rakennuksen arvoa.

Strategian päämäärä – Turvattu juomavesi

- Toimistotiloista riippumatta toimitilakäytössä oleviin tiloihin jouduttaisiin joka tapauksessa toteuttamaan saneeraus, jolla ylläpidetään vesitornin rakenteita.



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 ja menetelmät

Hanke toteutetaan joko kokonaishintaurakkana tai projektinjohtourakkana (suunnitteluttaminen HSY)

Kerrokset 1-3 saneerataan täysin ja kaksi kellarikerrosta tarvittavilta osin

4. kerroksen (ns. vesitornin hikipohja) päivitetään talotekniikan osalta

Kellarikerrosten yleisilme siistitään pintasaneerauksella.

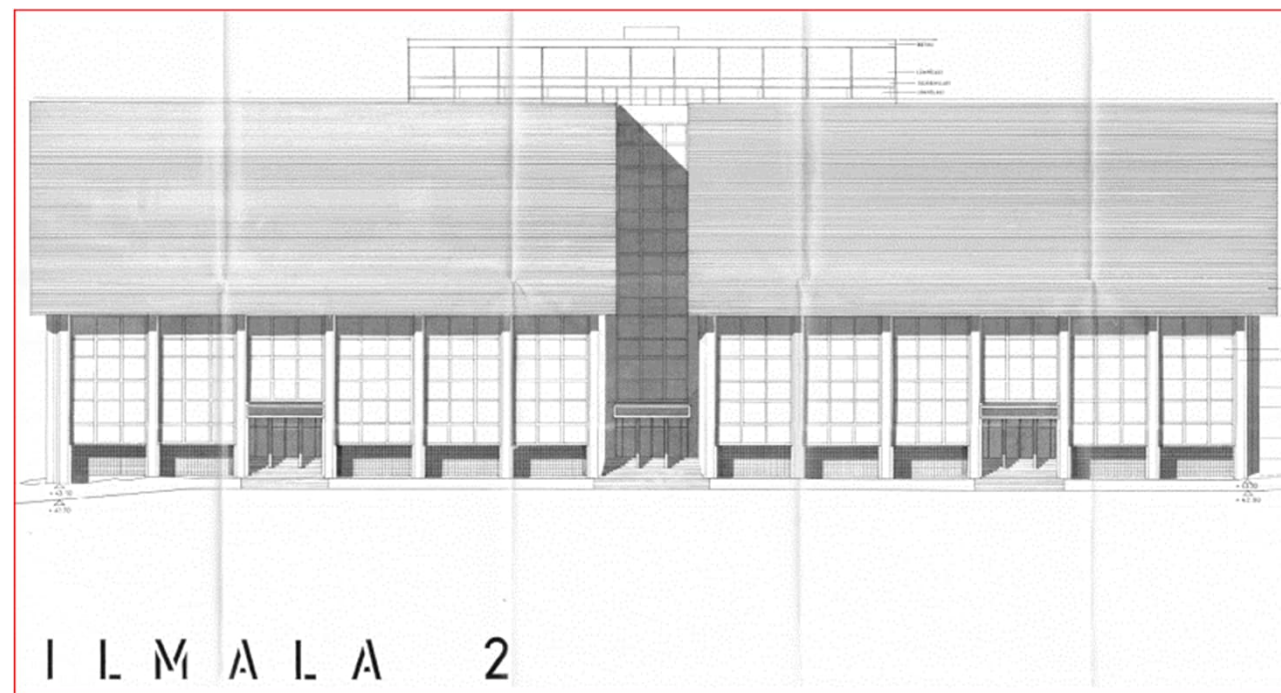
Talotekniikka uusitaan hankealueelta ja kellarikerrosten osalta.

Julkisivupiirustus etelään

Ilmala 2 julkisivu on suojeltu, joten

muutokset julkisivun ilmeeseen eivät

ole mahdollisia



Ensivaiheen tilasuunnittelun kuva-aineistoa



HSY Ilmala 2, Huvainnekuva, Näkymä 1, toimistakerrosten uudistus | Ilmalankuja 2 | 00240 Helsinki

AFRY Ark Studio

Tilojen kiinteistötaloudellinen potentiaali



Vahvuudet

- Kiinteistön keskeinen sijainti
- Kulkuyhteydet ovat hyvät
- Pysäköintimahdollisuudet
- Vakaa vuokranantaja
- Katon ravintola ja kokoustilat
- Sijainti näkyvällä paikalla mäen päällä ja hyvä näkymät yli kaupungin

Mahdollisuudet

- Kiinteistön hyvä tilasuunnittelu/brändäys kääntää 1950/70-luvun mahdollisuudeksi
- Saneeraus/kestävyys ja merkityksellinen toimintaympäristö voi olla bonuksia kiinteistömarkkinoilla
- Mahdolliset kaupunkikonsernin tarpeet
- Ilmalan alue kehittymässä

Heikkoudet

- Kiinteistön 1950/70-luvun massoittelu, runkosyvyys ja huonekorkeudet
- Julkisivun suojelu ei mahdollista esimerkiksi ikkunapinta-alan muuttamista
- Vesitorni kiinteistönä rajaa jossain määrin vuokralaisia
- Laaja kunnossapitovelka
- Esteettömyyden toteuttaminen haastavaa

Uhat

- Toimitilamarkkinoiden suhdanne – ei saada vuokrattua tiloja ja tekninen saneeraus viivästyy
- Etätyö ja toimistotilojen ylitarjonta yleisempänä ilmiönä
- Vanhan kiinteistön saneerauksessa mahdolliset yllätykset – investointi paisuu ja kannattavuus heikkenee

Tilojen alustava käyttösuunnitelma

Colliers Kehityshankkeen analyysissä todetaan, että vähintään 60 % tiloista olisi hyvä olla vuokrattuna ennen laajan peruskorjaushankkeen käynnistämistä, mukaan lukien omaan käyttöön saneerattavat tilat.

Ilmala 2 toimistotilojen neliöt ovat:

- 1 krs. 2900 m²
- 2-3 krs. 3000m²/kerros
- Yhteensä 8900 m²

Kerros	Käyttäjä / %	Käyttöaste	Käyttöala m ²
3. kerros	HSY	100 %	3 000 m ²
2. kerros	Stara?*/muita	35 %	1 050 m ²
1. kerros	Aula ja kokouskeskus/ muita	50 %	1 450 m ²
Yhteensä		62 %*	5 500 m ²

HSY päätoimipisteessä vuokralla nyt 4 511m², josta Staralla 1072 m² (alivuokralla HSY:lle). Kokouskeskus ja tapahtumaportaat 450 m², HSY oma käyttö 2989 m²

*HSY ja Stara ovat alustavasti keskustelleet mahdollisuudesta, että Stara palaisi Ilmala 2:n vuokralle toimistotilojen saneerauksen jälkeen. Asiaa tarkennetaan myöhemmin, kun HSY:n Ilmala 2 toimistotilojen saneerauksen hankesuunnittelun jatkosta on päätetty

Ilmala 2:n kokouskeskus olisi isompi kuin nykyinen ja sieltä olisi mahdollista vuokrata tiloja myös kiinteistön ulkopuolisille käyttäjille, kuten YLE:lle ja muille alueen toimijoille. Kokouskeskuksen operoinnista tehdään erillinen päätös.

Kustannusarvio ja aikataulu



Investointiohjelman 2025-2044 kustannusvaraukset

Ohjelmahanke ID	Ohjelmahanke	Koritaso 3	2025	2026	2027	2028	2029	2030
217010	Ilmala 2, toimistokerrosten uudistaminen	17.2 Kiinteistöinvestoinnit	3 M€	10 M€	7 M€	3 M€	4 M€	3 M€

Hankesuunnitelman kustannusarvio

Hanke-ID (iPro)	Hankkeen nimi	2025	2026	2027	2028	2029	2030
V80743-24	Ilmala 2 toimistokerrosten uudistaminen	0,5 M€	2,5 M€	9 M€	10 M€	2 M€	-
Hankkeen kokonaiskustannus:		24 M€					

Lisätietoja:

Kustannusarvio HTJ Konsultit Oy 15.3.2024

Hankkeen aikataulu

Vaihe	Aikataulu
Esi- ja yleissuunnittelu	2025-2026
Rakennussuunnittelu	2025-2026
Toteutus	2026-2029

Kustannusarvio pääryhmittäin



Rakennustekniset työt (uudet toimistotilat, WC:t, taukotilat, väliseinät, pintarakenteet yms.)	6 900 000
Työmaatehtävät ja päätoteuttajan palkkio (työmaatoiminnot, työnjohto, työmaatilat, kate)	3 900 000
LVIA- työt (lämmitys, vesi, viemäri, rakennusautomaatio)	5 700 000
SAH- työt (sähkötyöt)	3 300 000
LVIAS-aputyöt (pääuarakoisijan aputyöt LVIAS-kohtiin)	200 000
Hankevaraus (varautuminen muutoksiin)	2 700 000
Sprinkleri (automaattinen sammutusjärjestelmä, mahdollistaa suuremmat paloalueet, tekee tiloista muuntojoustavammat)	900 000

yhteensä

23 600 000 €

Hankkeen taloudellinen tarkastelu

HSY omistaa vesitornikiinteistön ja se sitoo joka tapauksessa investointina pääomaa. Lisäksi siitä koituu käyttökustannuksia, joita kiinteistön talotekniikan saneerauksella pyritään tehostamaan.

HSY maksaa vuokraa nykyisestä päätoimipisteestään 1,6 Meur vuodessa ja on perii Staralta vuokraa n. 0,45 Meur vuodessa. Nettokustannus vuosittain on 1,15 Meur.

Talouden tarkastelussa paljon muuttujia, joiden herkkyystarkastelulla hankkeen laajuuden taloudellisuutta voidaan tarkastella. Näitä ovat mm. tilojen vuokrausaste, vuokraolettama, kiinteistön arvo-olettama saneerauksen jälkeen, velan korko (käytetty 3 %), kunnossapitokustannusten taso talotekniikan uusimisen jälkeen jne. Inflaatio-olettamana käytettiin 2 %. Laskenta on tehty 10 vuoden vuokra-aikaolettamalla. Olettamiin sisältyy tämän tyyppisessä kiinteistössä kohonnutta epävarmuutta.

Hankkeen oma pääoman tuotto saadaan todennäköisesti positiiviseksi alusta alkaen, jos vuokrausaste HSY mukaan lukien saadaan nostettua n. 70 % (sis HSY:n käyttöolettaman). Vähintään 80 % vuokrausastetta voidaan pitää tavoitteena, jolla pääomantuottoa varmennetaan.

Arvio suoritteista

- Saneerataan n. 9 000 m² HSY:n omistamaa toimisto- ja aulatilaa moderneiksi tiloiksi
- Kiinteistölle haetaan ympäristösertifikaatti



Talotekniikka

- Talotekniikan uusiminen koskee kellarikerroksia, toimistokerroksia ja hikipohjaa
- Taloteknisesti saneerattavia tiloja on yhteensä 6 krs.
- Uusitaan talotekniikka kokonaisvaltaisesti energiatehokkaammiksi

Toteutuksen aikaiset vaikutukset

Rakentamisen aikaiset vaikutukset ympäristöön, liikenteelle, alueen käytölle, asiakkaille

- Kerrokset -2-4 pois käytöstä, 8-9 kerrokset pystytään pitämään käytössä saneerauksen aikana.
- Vesitorni on käytössä saneerauksen aikana.
- Työmaa aiheuttaa tilapäisiä muutoksia pihan ja parkkipaikkojen käyttöön.
- Vaikutusten haittojen vähennetään työmaan aluesuunnitteluilla.

Vaikutusten haittojen vähentäminen

- Haitat paikallisia ja kohdistuvat pääosin HSY:n omaan toimintaan
- Haittoja pyritään vähentämään mm. hyvissä ajoin tehtävällä piha-alueen työnaikaisten liikennejärjestelyjen suunnittelulla

Toteutuksen edellytykset ja jatkotyössä huomioitavaa

Kaavoitus ja liittyvät hankkeet

- Kohteen käyttötarkoitus ei muutu, ei vaikusta kaava- yms. Asioihin
- Kohde vaatii rakennusluvan
- Julkisivun suojelun vaateet pääosin toukokuussa päätetyn julkisivusaneeraushankkeen osana

Erityiset riskit

- Työmaaliikenteen riskit Ilmalan tontilla
- Toimistotilojen suunnittelu ei onnistu ja tiloihin ei saada ulkopuolisia vuokralaisia

Ympäristösertifikaatti toimitilan kehittämisessä



Vaihtoehdot:

Ympäristösertifiointi on nykyisin tärkeä laatulementti vuokrattaessa toimitiloja.

Ilmala 2 hankkeen ympäristö- ja energiatavoitteiden huomioimisen arviointi ja suunnittelu toteutetaan, kun hankkeen tarkempi suunnittelu käynnistyy

Hankesuunnitelma sisältää päätöksen ympäristösertifioinnin käytöstä ja siitä muodostuu työkalu tai sabluuna, joka ohjaa myös tulevaa suunnittelutyötä

Potentiaallinen tavoitetaso siitä, millaiselle luokitustasolle voidaan päästä, löytynee nopeasti: mitä ratkaisuja tai panostuksia toteutussuunnittelussa tulee huomioida

Huomioitavaa

- Sertifikaateille useita vaihtoehtoja
- Vanha vesitorni on monella tapaa erikoiskohde ja sen voi olla hankala saavuttaa pisteiden valossa kovaa luokitustasoa – pisteitä saatavissa sitä enemmän, mitä enemmän on joustoa suunnittelu- ja toteutusraameissa
- Ympäristösertifiointi ohjaa suunnittelua kohti kestävää lopputulosta, energiatehokkuus, olosuhteet, kiertotalous –teemat tulevat huomioitua hankkeessa entistä vahvemmin
- Saadaan selvitettyä ja käsiteltyä näihin liittyvät kysymykset oikeaan aikaan suhteessa etenemiseen

Kuvaus



Helsingin Ilmalassa sijaitsevan Ilmala 2 vesitornin toimistokerrosten 1–3 tilat ovat tulleet elinkaarensa loppuun. Saneerauksessa rakennetaan uudet toimistotilat nykyaikaisella talotekniikalla. Kiinteistön talotekniikka uusitaan saneerauksen yhteydessä energiatehokkaaksi. LVIS- saneeraus koskee sekä ylä- ja alakellarikerroksia että varsinaisia kerroksia 1-4. Kellarikerrosten parkkitilojen yleisilme siistitään kevyemmällä saneerauksella.

Saneerauksessa pienennetään saneerausvelkaa, ylläpidetään rakennuksen arvoa rakentamalla n. 9 000 m² HSY:n omistamaa toimisto- ja aulatilaa moderneiksi tiloiksi. Saneeraus on osa Ilmala 2 vesitornin kokonaissaneerausta, joista vesikaton saneeraus ja 8. ja 9. kerrosten saneeraukset on toteutettu jo aiemmin hallituksen päätöksillä 25.3.2022 § 30 sekä 17.6.2022 § 76. Lisäksi on hyväksytty hallituksen päätöksellä 14.06.2024 § 70 Ilmala 2 vesitornin julkisivusaneeraus ja sisätilojen purku.

Hankkeen taloudellista kannattavuutta tullaan varmentamaan suunnitteluvaiheen aikana kiinteistökehitystyön avulla siten, että käyttö- ja vuokrausaste pyritään nostamaan vähintään 80 %:iin ennen investoinnin käynnistämistä. Investointiohjelmassa 2025–2044 Ilmala 2 kiinteistön saneeraukselle on arvioitu 30 miljoonaa euroa alv 0 %).

Hankkeen kustannusarvio perustuu vuoden 2024 hintatasoon. Hankkeen kokonaiskustannusarvio on yhteensä 24,0 milj. euroa (alv 0 %) ja se toteutetaan vuosina 2025–2029.

Päätösesitys

Hallitus päättää hyväksyä Ilmala 2 vesitornin toimistokerrosten 1–3 saneerauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen kokonaiskustannusarvio on 24,0 milj. euroa (alv 0 %).

Kiitos