

# Sofiankatu 4, muutos ja perusparannus

## Sofiankatu 4, 00170 Helsinki

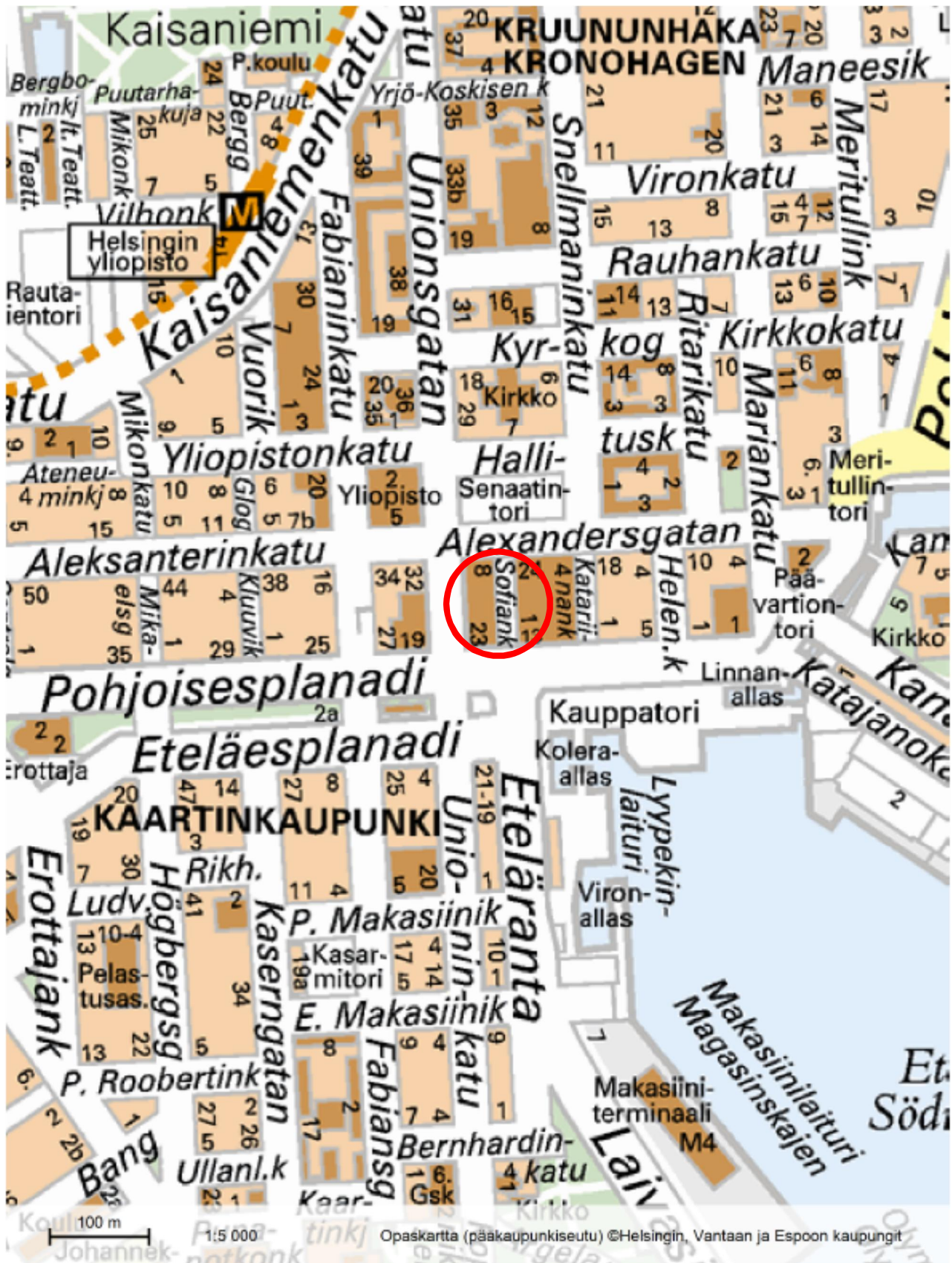


**Muutos ja perusparannus**

Hankenumero 2085545



## Sijainti





## Yhteenveto

<b>Hankkeen nimi</b> Sofiankatu 4, muutos ja perusparannus		<b>Hankennumero</b> 2085545			
<b>Osoite</b> Sofiankatu 4, 00170 Helsinki		<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 219			
<b>Sijainti</b> Kaupunginosa 1 (Kruunuhaka), kortteli 31, tontti 14		<b>Kohdenumero</b> 091-001-0031-0014			
<b>Käyttäjät/toiminta</b> Helsingin Leijona Oy vuokraa kiinteistön tilakeskukselta ja vuokraa tiloja edelleen kaupallisille toimijoille seuraavasti: <ul style="list-style-type: none"> <li>• elokuvateatteri (kellarikrs)</li> <li>• ravintola, kahvila (1. -2. krs)</li> <li>• yhteiskassajärjestelyyn perustuvaa avointa liiketilaa (1.-2. krs)</li> <li>• toimistotilaa (toimistohotelli) ja siihen liittyviä tukitoimintoja (3. – 6. krs)</li> </ul>		<b>Asiakaspaikat</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• elokuvateatteri n. 160</li> <li>• ravintola n.75</li> <li>• kahvila maks. 200</li> <li>• työpisteitä n. 150</li> </ul>			
<b>Rakennuksen laajuustiedot</b>	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	
Perusparannus, yhteensä	5 075	3 982	n. 2793	19 384	
- Sofiankatu 4	4 996	3 923	n. 2734	19 081	
- Sunnin kabinetti	79	59	59		
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Sofiankatu 4:n muutos- ja perusparannushanke on osa käynnissä olevaa Helsingin Torikortteleiden elävöittämissuunnitelmaa. Hanke perustuu kaupunginhallituksen 30.11.2009 ja 21.1.2013 tekemiin päätöksiin Torikortteleiden kiinteistökehityssuunnitelman sisällöstä ja toimeenpanemisesta, joiden johdosta Kaupunginmuseo siirtyy Sofiankatu 4:stä Elefanttikortteliin ja Sofiankatu 4 vapautuu muuhun käyttöön. Sofiankatu 4:stä laadittujen kuntotutkimusten mukaan kiinteistö on kattavan peruskorjauksen tarpeessa. Hankkeessa parannetaan tilojen turvallisuutta, terveellisyyttä, toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä. Sofiankatu 4:n muutos- ja peruskorjaus viimeistelee Torikortteleiden elävöittämissuunnitelman ja sen toteutuminen on tärkeää koko Torikortteleiden alueen, erityisesti Kiseleffin talon kehityksen ja kaupallisen vetovoimaisuuden kannalta.					
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 12/2014 RI 108,2; TH1 155,6)		Investointikustannusarvio euroa (alv 0%)			
Kustannukset sisältävät 200 000 euroa rakennusvalvontaviraston mahdollisesti edellyttämään sprinklausjärjestelmään.		11 300 €			
Investointikustannusten jakautuminen		2 227 €/brm <sup>2</sup>			
		2 838 €/htm <sup>2</sup>			
<b>Tilakustannus käyttäjälle</b>					
	po €/ htm <sup>2</sup> / kk	yp+tontti €/ htm <sup>2</sup> / kk	yht. €/ htm <sup>2</sup> / kk	yht. €/ kk	yht. €/ v
Tuleva vuokra (3 982 htm <sup>2</sup> )					
• pääomavuokran korko 0%	5,52	7,22	12,74	50 719	608 629
• jos pääomavuokran korko 3% (KH:n päätöksellä)	12,61	7,22	19,83	78 969	947 629
<b>Hankkeen aikataulu</b> Rakentaminen 3/2016-8/2017, valmis 31.8.2017.					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Helsingin kaupungin talousarvioon 2015 ja taloussuunnitelmaan 2015-17 sisältyvässä investointiohjelmassa vuosiksi 2015-2024 TA-kohdassa 80204 hankkeelle on esitetty yhteensä 9 000 000 euroa (alv 0%). Hankkeen rahoitustarve otetaan huomioon rahoitusohjelmaa tarkistettaessa.					
<b>Väistötilat</b> Lähtökohtaisesti Sofiankadun jätetuone pysyy käytössä rakentamisen aikana. Tarvittaessa selvitetään Kiseleffin talon jätetuoneen käyttöä Sofiankadun jätetuoneen väistötilana. Kaupunginmuseon konservointiyksikön mahdollista väistötilojen tarvetta selvitetään.					



#### **Toteutus- ja hallintamuoto**

Toteutusvastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella. Ylläpitovastuu määräytyy tilakeskuksen ja Helsingin Leijona Oy:n välisen vastuunjakotaulukon mukaan.

#### **Lisätiedot**

Sofiankatu 4:n hankesuunnitelma noudattaa vuonna 2009 laaditun, Torikortteleiden alueen kiinteistökehityssuunnitelman periaatteita. Hankkeen toiminnallista sisältöä on edelleen tarkennettu hankesuunnittelun yhteydessä teetety, kiinteistökehityssuunnitelmaa tarkentavan kaupallisen suunnitelman perusteella.

Sofiankatu 4 on alun perin rakennettu Kiseleffin talossa toimineen Stockmannin tavaratalon laajennukseksi. Hankesuunnitelmassa Sofiankatu 4:n ja Kiseleffin talon välinen alkuperäinen kulkuyhteys 1. ja 2. kerroksissa avataan, jolloin kiinteistöt muodostavat jälleen toiminnallisen kokonaisuuden. Suunnitelman mukainen kaupallinen toiminta sekä tilojen avartaminen ja selkeyttäminen myöhemmin toteutettuja rakenteita poistamalla palauttaa sisätiloja lähemmäksi alkuperäistä tilannetta ja tuo esiin alkuperäisen arkkitehtuurin vahvuudet. Kiinteistö on asemakaavassa suojeltu, kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

Hankeeseen on sisällytetty Sunnin talon puolella oleva kabinetti-tila, joka avautuu Sonckin salin parvikerrokseen Sofiankatu 4:n 3. kerroksessa.



## Sisällysluettelo

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

### Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Helsingin Leijona Oy:n laatima tarvekuvaus
- Liite 3 Tilaluettelo
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

### Tekniset asiakirjat

- Liite 7 Asemakaava ja poikkemäminen
- Liite 8 Arkkitehtisuunnitelmat
- Liite 9 Rakennesuunnitelmat
- Liite 10 LVIA- suunnitelmat
- Liite 11 Sähkösuunnitelmat
- Liite 12 Rakennustapaselostus
- Liite 13 Rakennustekniset tavoitteet ja korjaustoimenpiteet
- Liite 14 LVI-tekniset tavoitteet ja korjaustoimenpiteet
- Liite 15 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet ja korjaustoimenpiteet
- Liite 16 Paloteknillinen selvitys
- Liite 17 Esteettömyystarkastelu
- Liite 18 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 19 Kuntotutkimukset
- Liite 20 Lausunnot ja muistiot
- Liite 21 Asiantuntijalausunto haitta-ainekartoituksesta
- Liite 22 Kustannusennusteen erittelyosa
- Liite 23 Sofiankatu 4, Torikorttelit – kaupallinen suunnitelma tiivistelmä (Realprojekti Oy 20.10.2014)



## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Sofiankatu 4, muutos ja perusparannus
Osoite	Sofiankatu 4, 00170 Helsinki (kortteli 31, tontti 14)
Hanketyyppi	Muutos ja perusparannus
Kohdenumero	091-001-0031-0014
Rakennustunnus	219
Omistaja	Helsingin kaupunki
Pääkäyttäjä	Helsingin Leijona Oy vuokraa tilat kiinteistövirastolta ja ulosvuokraa tilat edelleen kaupallisen konseptin mukaisille toimijoille: <ul style="list-style-type: none"><li>• elokuvateatteri (kellarikrs)</li><li>• ravintola, kahvila (1. – 2. krs)</li><li>• liiketilaa (1. – 2. krs), avataan yhteydet Kiseleffin taloon</li><li>• toimistotilaa (esimerkiksi toimistohotelli) ja siihen liittyviä tukitoimintoja, 3. – 6. krs</li></ul>

Hankesuunnitelmaa on esitelty kaupungin museolle, rakennusvalvontavirastolle, pelastuslaitokselle ja kaupunkikuvaneuvottelukunnalle, jotka ovat suhtautuneet siihen myönteisesti. Kokousmuistiot / lausunnot ovat teknisessä liitteessä 20.

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

## 2 Selvitys rakennuksesta

Kiinteistö Sofiankatu 4 sijaitsee Sarvikuonon korttelissa 31, Kauppatoria ja Senaatintoria yhdistävän Sofiankadun varrella. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin.

Alueella on voimassa vuonna 1988 vahvistettu asemakaava no 8980. Siinä kortteli 31 sisältyy historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (s), jolla suojeltavaksi määrättyjä rakennuksia, rakennusten osia, aitoja, ulkoportaita, muistomerkkejä, puurivejä tai kiveyksiä ei saa muuttaa, purkaa tai hävittää niin, että kohteen tai sen ympäristön rakennustaiteellinen tai kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Alueella on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä lausunto Helsingin kaupungin museolta ja varattava museovirastolle tilaisuus lausunnon antamiseen.

Asemakaavassa kortteli 31 on varustettu merkinnällä YH (hallinto- ja virastorakennusten korttelialue) ja sen rakennukset on suojeltu merkinnällä sr. Kaavamääräysten mukaan saadaan "...korttelin pääkäyttötarkoituksesta poiketen, kellarikerroksessa sijaitsevat huoneet, jotka voidaan ainakin osittain valaista päivänvalolla, ensimmäisen kerroksen tilat ja näihin liittyvät toisen kerroksen tilat varata myymälöiksi, ravintoloiksi, kahviloiksi, elokuvateatteriksi, näyttelytiloiksi ... julkisen palvelutoiminnan tiloiksi edellyttäen, ettei toimenpide ole ristiriidassa säilyttämisen- ja entistämistavoitteiden kanssa." Hankkeessa on vireillä poikkeamismenettely, jolla haetaan käyttötarkoituksen muutosta 3.-6. kerrosten osalta (lupaa sijoittaa 3.-6. kerroksiin toimistotilaa ja siihen liittyviä tukitoimintoja hallinto- ja virastotoimintojen sijaan).

Sofiankatu 4 rakennettiin arkkitehti Lars Sonckin suunnitelmien mukaan Kiseleffin talossa toimineen Stockmannin tavaratalon laajennukseksi vuosina 1912-13 ja korotettiin 4.-6. kerroksilla vuosina 1919-21. Kuusikerroksisen kadunvarsirakennuksen lisäksi pihan puolelle



rakennettiin kaksi valolyhdyllä varustettua näyttely- ja myymälähallia, jotka yhdessä Kiseleffin tavaratalon kanssa muodostivat korttelin lävitse kuljettavan sisätilarajan.

Nykyisellään rakennus koostuu pääosin rakennusvaiheen ja kolmen muutosvaiheen mukanaan tuomista piirteistä, mutta on säilyttänyt hyvin peruspiirteensä. Rakennuksen suojelutavoitteet kohdistuvat ensisijaisesti porrashuoneisiin ja pääportaikkoon sekä kahteen näyttelyhalliin ("Sonckin sali" ja "Lyhtysali"). Rakennushistoriallisen selvityksen mukaan rakennuksen arkkitehtuurin vahvuudet ovat palautettavissa tilajakoa selkeyttämällä (poistamalla myöhemmin toteutettuja kevyitä rakenteita), pienehköin rakenteellisin toimenpitein.

### 3 Hankkeen tarpeellisuus

Sofiankatu 4:n muutos- ja peruskorjaushanke liittyy Helsingin kaupungin Torikortteleiden elävöittämissuunnitelmaan. Se toteuttaa kaupunginhallituksen 30.11.2009 tekemää päätöstä Torikortteleiden kiinteistökehityssuunnitelman sisällöstä ja toimeenpanosta kaupunginhallituksen 21.1.2013 tekemin täsmennyksin. Päätöksen mukaan kiinteistössä toimiva Kaupunginmuseo muuttaa Elefantti-kortteliin vuoden 2016 kuluessa. Tällöin Sofiankatu 4:n tilat vapautuvat kokonaan Helsingin Leijona Oy:lle ulosvuokrattavaksi kiinteistökehityssuunnitelman ja sitä tarkentavan kaupallisen konseptin mukaisille toimijoille.

#### Tekniset ja taloudelliset perustelut

Sofiankatu 4:stä laadittujen kuntotutkimusten perusteella kiinteistö taloteknisine järjestelmineen on kattavan peruskorjauksen tarpeessa lukuun ottamatta vuonna 2011 kunnostettua, korttelin muitakin toimijoita palvelevaa jätehuonetta ja vuonna 2012 uusittua vesikattoa.

Kuntotutkimusten mukaan rakennuksen kotelomallisissa välipohjarakenteissa on havaittu jonkin verran mikrobivaurioita ja kellari- ja 1. kerroksen rakenteissa PAH-pitoisia rakennekerroksia. Kellarikerroksessa esiintyy paikallisesti (käytävässä ja porrashuoneessa) öljynhajua, joka tutkimusten mukaan johtuu (seinä-)rakenteisiin kyllästyneestä öljystä. Eteläisen porrashuoneen rakenteissa on joko perustusten painumisesta tai myöhemmin tehtyjen laajennusten rakenteista aiheutuneita halkeamia. Sofiankatu 4:n nykyinen paloturvallisuustaso vaatii laadun ja tason korottamista mm. palosuojausten ja poistumisteiden osalta. Hankesuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet parantavat rakennuksen turvallisuutta, esteettömyyttä ja toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä. Ne myös palauttavat alkuperäisen arkkitehtuurin vahvuuksia; valoisuutta, avaruutta, näkymäakseleita ja tilasarjoja.

Sofiankatu 4:n muutos- ja perusparannushanke viimeistelee Torikortteleiden alueen elävöittämissuunnitelman. Sen toteutumisella on merkittävä vaikutus koko Torikortteleiden alueen, erityisesti Kiseleffin talon kehittymiselle eläväksi ja kaupallisesti kiinnostavaksi Torikortteleiden elävöittämissuunnitelman ja kaupallistamisstrategian mukaisesti.

### 4 Hankkeen laajuus ja laatu

#### Toiminnan kuvaus

Sofiankatu 4:ään suunniteltu toimintakonsepti elävöittää rakennusta ja tukee sen kaupallisen potentiaalin hyödyntämistä kiinteistön erityispiirteet huomioon ottaen. Kiinteistöön suunnitellut toiminnot: alempien kerrosten elokuvateatteri, ravintola, kahvila ja



myymälätoiminta sekä ylempien kerrosten toimistohotelli muodostavat toisiaan täydentävän toiminnallisen kokonaisuuden. Toimintakonsepti palauttaa rakennuksen lähelle alkuperäistä käyttötarkoitustaan (kauppiastavaratalo). Se perustuu v. 2009 laadittuun Torikortteleiden kiinteistökehityssuunnitelmaan ja v. 2014 laadittuun, kiinteistökehityssuunnitelmaa tarkentavaan kaupalliseen suunnitelmaan, jonka tiivistelmä on teknisenä liitteenä 23.

### *Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus*

#### **Hankkeen laajuus**

Hankkeen laajuus on yhteensä 5 075 brm<sup>2</sup>, 3 982 htm<sup>2</sup> ja n. 2 793 hym<sup>2</sup>. Tästä Sofiankatu 4:n osuus on 4 996 brm<sup>2</sup>, 3 923 htm<sup>2</sup> ja n. 2 734 hym<sup>2</sup> ja hankkeeseen liitetyn Sunnin kabinetin osuus 79 brm<sup>2</sup>, 59 htm<sup>2</sup> ja 59 hym<sup>2</sup>.

#### **Laatutaso**

##### **Yleistä**

Tilojen korjauksessa pyritään turvalliseen, terveelliseen ja viihtyisään ympäristöön, joka tukee rakennukseen suunniteltua toimintaa. Vanha rakennus ja sen historialliset arvot antavat miljöölle erityisluonteen. Vaihtuviin käyttäjiin ja käyttötarpeisiin varaudutaan suunnittelemalla tilat ja järjestelmät muuntojoustaviksi. Rakennuksen toiminnallisuutta ja esteettömyyttä parannetaan mm. myöhemmin toteutettuja rakennusosia purkamalla ja uusien yhteyksien avaamisella. Kiseleffin talo liitetään Sofiankatu 4:ään avaamalla uudestaan alkuperäiset yhteydet 1. ja 2. kerroksissa.

Ulko- ja sisäpinnat ovat laatutasoltaan normaaleja. Alkuperäisten seinäpintojen ja koristeiden maalaaminen saattaa vaatia koristemaalauustyötä. Materiaalien, kalusteiden ja varusteiden tulee olla kestäviä, käyttöominaisuuksiltaan edullisia ja vanhojen rakennusten historialliseen ympäristöön soveltuvia. Paloturvallisuutta parannetaan mm. uusimalla koko rakennukseen automaattinen paloilmoitinjärjestelmä ja lisäämällä kerrokseen pikapalopostit.

##### **Rakenteet**

Peruskorjaus on rakenteiden osalta tasoltaan normaali tiloihin, niiden pintoihin, julkisivuihin ja tekniikan sovittamiseen kohdistuva peruskorjaus, jossa rakennuksen toiminnallisuus, terveellisyys, esteettömyys ja turvallisuus paranevat. Rakennukseen tehdään uusi, läpikuljettava hissi. Vanha tavarahissikuilu otetaan uudelleen käyttöön läpikuljettavana ja vanhasta henkilöhissistä tehdään läpikuljettava. Sonckin- ja Lyhtysalien välille avataan uusi porrasyhteys. Aiemmin suljettuja ja uusia aukkoja avataan ja entisiä aukkoja levennetään, osin myös Kiseleffin talon puolella tähän hankkeeseen kuuluvana.

##### **LVI**

Uusittavat LVI-järjestelmät toteutetaan tilojen käyttötarkoitukseen soveltuvilla ratkaisulla ja niillä tuetaan rakennuksen muuntojoustavaa, terveellistä ja turvallista käyttöä huomioon ottaen asetetut suojele- yms. tavoitteet.

##### **Sähkö**

Rakennukseen suunnitellaan uusien tarpeiden mukaiset, energiatehokkaat ja nykyiset viranomaismääräykset täyttävät sähkönjakelu-, tele- tietoverkko- ja turvajärjestelmät. Naapurirakennuksia palvelevat sähkö- ja telejärjestelmien kaapeloinnit säilytetään tarvittavin osin. Saleissa pyritään säilyttämään tilojen nykyinen ulkoasu ja asennukset pyritään sijoittamaan säilytettävien rakenteiden yhteyteen huomaamattomasti. Liike- ja toimistotiloissa pyritään muuntojoustavuuteen.

### *Liite 3 Tilaluettelo*





*Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät*  
*Liite 5 Viitesuunnitelmat*

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Sofiankatu 4 on asemakaavassa suojeltu, kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus (ks luku 2).

Erytisvaatimuksia työmaajärjestelyille asettavat rakennuksen sijainti ahtaassa kaupunkiympäristössä, arvokkaiden rakennusosien suojaus ja naapurirakennusten häiriöttömän toiminnan varmistaminen rakennustöiden aikana.

Rakennuksen uuden käyttötarkoituksen mukainen paloturvallisuusvaatimus edellyttää paikallisesti vanhojen rakenteiden palosuojaamista ja osin palokuormien rajoittamista (1. ja 2 kerros, myymälätilat). Kellarikerroksen varastotilat joudutaan tekemään tila-tilassa rakenteina omina palo-osastoinaan. Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo edellyttää poikkeamisia nykymääräyksistä, mm. poistumistieovien leveyksissä ja vanhojen rakenteiden palo-osastointimääräysten täyttymisessä. Palotekninen suunnitelma on teknisenä liitteenä 16. Hankesuunnitelmassa on varauduttu myös siihen, että rakennusvalvontavirasto edellyttää rakennukseen sprkinlausjärjestelmää. Muistio rakennusvalvontaviraston kanssa käydystä neuvottelusta on teknisessä liitteessä 20.

Sonckin salin päälle 3. kerrokseen tulevan IV-konehuoneen kohdalla joudutaan käytettävissä olevaa hyötykuormaa rajoittamaan tai välipohjan rakenteita ja niitä tukevia pääpalkkeja vahvistamaan.

## 6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Rakennuksen energiatehokkuutta ja viihtyisyyttä parannetaan. Rakennuksen LVIA -tekniset järjestelmät uusitaan vastaamaan Ympäristöministeriön asetusta: "4/13 rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä". Energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet kohdistuvat ensisijaisesti ilmanvaihtoon ja sen käytettävyyteen. Kunnostettavien vanhojen ikkunoiden sisempi lasi uusitaan selektiivilasiksi, mikä parantaa ikkunoiden U-arvoa (2,9=> 1,9).

Liike- ja toimistotiloissa suunnittelun lähtökohtana on tilojen ja järjestelmien muuntojoustavuus, mikä mahdollistaa vaihtuvat käyttäjät ja käyttötarpeet. Tekniset järjestelmät suunnitellaan helppokäyttöisiksi.

Peruskorjauksessa käytettävät materiaalit ovat M1-luokan materiaaleja ja niiden tulee täyttää voimassaolevat CE-vaatimukset.

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### **Vaikutukset tiloihin ja toimintaan**

Ks luvut 3 ja 4.

### **Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa**

Hanke tukee valtuuston 24.4.2013 hyväksymän strategiaohjelman vuosille 2013–2016 tavoitteita elinvoimaisen ja yritysystävällisen Helsingin kehittämiseksi.



### Hankkeen riskit

- Kustannusten hallinta
  - Urakoitsijoiden tarjoushalukkuuden vähäisyys ja urakkahinnan ylittyminen hankkeen ollessa rakennusteknisesti vaativa
  - peruskorjaushankkeen yllätykset ja muutostarve rakennusaikana
  - hankkeen tulevilta käyttäjiltä, jotka eivät ole vielä tiedossa, aiheutuvien muutosten määrä
- Ahdas rakennuspaikka ydinkeskustassa
- Korttelin muiden rakennusten toiminnan häiriintyminen rakennustöiden aikana (jätehuone, muuntamo ja osa rakennuksessa olevista teknisistä järjestelmistä palvelevat koko korttelia).
- Haitta-aineet rakennusosissa
- Aikataulu on vaativalle hankkeelle kireä, kun tavoitteena on valmistuminen Suomen 100-vuotisjuhliin mennessä
- Suunnitellun toiminnallisen konseptin taloudellinen kannattavuus

## 8 Rakentamiskustannukset

Tilakeskuksen laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset ovat yhteensä 11 300 000 euroa (alv 0%) kustannustasossa 12/2014 RI 108,3; THI 155,6.

Enimmäishinta sisältää 200 000 euroa rakennusvalvontaviraston mahdollisesti edellyttämään sprinklaukseen varautumiseen.

## 9 Tilakustannus käyttäjälle

Kokonaisvuokrameno Helsingin Leijona Oy:lle on 50 719 euroa kuukaudessa ja 608 629 euroa vuodessa. Vuokra-ala on yhteensä 3982 m<sup>2</sup>, josta Sofiankatu 4:n osuus on 3923 m<sup>2</sup> ja Sunnin kabinetin osuus 59 m<sup>2</sup>.

Tästä pääomavuokra on 21 969 euroa kuukaudessa (5,52 euroa /m<sup>2</sup>/kk), n. 263 629 euroa vuodessa, ylläpitovuokra on 13 937 euroa kuukaudessa (3,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk), n. 167 244 euroa vuodessa ja tontin vuokra 14 813 euroa kuukaudessa (3,72 euroa/m<sup>2</sup>/kk), n. 177 756 euroa vuodessa. Pääomavuokra on laskettu rakennuskustannuksista 0 % korolla ja 30 vuoden poistoajalla. Kaupunginhallitus on päättänyt, että kehityshankkeen aikana on 0% korkotuotto.

Pääomavuokran korkoprosenttia voidaan korottaa kaupunginhallituksen päätöksellä. Pääomavuokra 3% korolla ja 30 vuoden poistoajalla laskettuna on 50 219 euroa kuukaudessa (12,61 euroa /m<sup>2</sup>/kk), n. 602 629 euroa vuodessa, jolloin kokonaisvuokrameno Helsingin Leijona Oy:lle olisi 78 969 euroa kuukaudessa ja 947 629 euroa vuodessa.

Ylläpitovuokra sisältää sisäisen vuokrasopimuksen vastuun mukaiset tavanomaiset ylläpitopalvelut.

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

Kaupungille ei aiheudu toiminnan käynnistämiskustannuksia eikä vuotuisia käyttömenoja. Helsingin Leijona Oy:n vuoralaisina toimivat yksityiset yritykset vastaavat omista toiminnan käynnistämiskustannuksistaan ja käyttömenoistaan.



Huolto- ja ylläpitovastuu määräytyy tilakeskuksen ja Helsingin Leijona Oy:n välisen vastuujakotaulukon mukaan ja sisältyvät Helsingin Leijona Oy:ltä ja edelleen loppukäyttäjiltä perittävään vuokraan.

## Hankkeen aikataulu

- Kaupallinen konsepti ja tarvekuvaus 3/2014 - 9/2014
- Hankesuunnittelu 5/2014 - 1/2015
- Toteutussuunnittelu 2/2015 - 6/2015
- Rakentamisen valmistelu 8/2015 - 1/2016
- Rakentaminen 3/2016 - 8/2017

*Liite 6 Hankkeen aikataulu*

## 11 Rahoitussuunnitelma

Helsingin kaupungin talousarvioon 2015 ja taloussuunnitelmaan 2015-17 sisältyvässä investointiohjelmassa vuosiksi 2015-2024 TA-kohdassa 80204 hankkeelle on esitetty yhteensä 9 000 000 euroa (alv 0%): 290 000 vuodelle 2015, 2 370 000 euroa vuodelle 2016 ja 6 060 000 euroa vuodelle 2017.

Hankkeen rahoitustarve vuosittain on	
2015	1 695 000 euroa
2016	5 650 000 euroa
<u>2017</u>	<u>3 955 000 euroa</u>
Yht.	11 300 000 euroa

Hankkeen rahoitustarve otetaan huomioon investointiohjelmaa tarkistettaessa.

## 12 Väistötilat

Jatkosuunnittelun yhteydessä selvitetään, onko tarpeen käyttää Kiseleffin talon jätehuonetta Sofiankatu 4:n jätehuoneen väistötilana rakennustöiden aikana.

Lisäksi selvitetään kaupunginmuseon konservointiyksikön mahdollinen väistötilojen tarve ja laajuus ennen uuden kokoelmakeskuksen valmistumista, noin ajalla 1/2017-6/2017.

## 13 Toteutus- ja hallintamuoto

Hankkeen toteutusvastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella.

Helsingin Leijona Oy vuokraa tilat tilakeskukselta ja huolehtii tilojen jälleenvuokrauksesta loppukäyttäjille.

Ylläpitovastuu määräytyy tilakeskuksen ja Helsingin Leijona Oy:n välisen vastuunjakotaulukon mukaan.

Osapuoli	Yhdyshenkilöt	Puh	Fax	Sähköposti
<b>Rakennuttaja</b>				
Helsingin kaupunki Kiinteistövirasto, Tilakeskus PL 2213 (Sörnäistenkatu 1) 00099 HELSINGIN KAUPUNKI		*(09) 310 1671	(09) 31043264	
Projektiarkkitehti	Päivi Etelämäki	040 127 9815		paivi.etelamaki@hel.fi
Rakennuttajainsinööri	Mika Malkki	040 187 9400		mika.malkki@hel.fi
LVI-töiden rakennuttaja	Olavi Kovanen	(09) 310 42341		olavi.kovanen@hel.fi
Sähkötöiden rakennuttaja	Juha Andsten	(09) 310 38858		juha.andsten@hel.fi
<b>Käyttäjä</b>				
Helsingin Leijona Oy PL 4 (Unioninkatu 28) 00099 HELSINGIN KAUPUNKI		(09) 310 25901		
Kauppapaikkajohtaja	Peggy Bauer	040 828 3140		peggy.bauer@torikorttelit.fi
<b>Rakennuttajakonsultti</b>				
Indepro Oy Eerikinkatu 27 00180 HELSINKI				
	Stig Helminen	045 125 3280		stig.helminen@indepro.fi
	Kaija Tarvainen	045 125 3283		kaija.tarvainen@indepro.fi
	David Marttinen	0400 851 225		david.marttinen@indepro.fi
<b>Arkkitehti</b>				
Arkkitehdit NRT Kalevankatu 31 00100 HELSINKI		(09) 686 6780	(09) 685 7588	
	Arkkitehti Kari Raimoranta	(09) 6866 7844	040 551 48 40	raimoranta@n-r-t.fi
	Arkkitehti Arto Harjunpää	(09) 050 403 59 99		arto.harjunpaa@n-r-t.fi
<b>Rakennesuunnittelija</b>				
Helsingin kaupunki, Rakennusvirasto, arkkitehtuurosasto PL 1530 (Kasarmikatu 21) 00099 HELSINGIN KAUPUNKI		(09) 166 2301		
rakennepäällikkö	Esa Huurinainen	050 550 27 61		esa.huurinainen@hel.fi
<b>LVI-suunnittelija</b>				
Ramboll Finland Oy PL 25 (Säterinkatu 6) 02601 ESPOO		020 755 611	020 755 6201	
	Timo Svahn	040 546 0141		timo.svahn@ramboll.fi
	Markus Tuovinen	040 529 02 55		markus.tuovinen@ramboll.fi
<b>Sähkösuunnittelija</b>				
Granlund Oy Malminkaari 21 00700 HELSINKI				
	Pekka Tiitto	050 565 13 79		<a href="mailto:pekka.tiitto@granlund.fi">pekka.tiitto@granlund.fi</a>
	Tero Nieminen	040 641 8782		<a href="mailto:tero.nieminen@granlund.fi">tero.nieminen@granlund.fi</a>
<b>Huoltomies</b>				

Osapuoli	Yhdyshenkilöt			
Osoite		Puh	Fax	Sähköposti
	Kari Mattila	040 502 4422 / 71		
<b>Palokonsultti</b> KK-Palokonsultti Oy Läntinen Pitkäkatu 33 20100 Turku				
Johtava erikoissuunnittelija	Kalervo Korpela	0293 500 001		kalervo.korpela@kk-palokonsultti.com
Vanhempi erikoissuunnittelija	Jussi Taponen	0293 500 017		jussi.taponen@kk-palokonsultti.com

Tarpeenkuvaus on laadittu kaupallisen konsultin tekemän kaupallisen suunnitelman pohjalta.

(Realprojekti Oy,Loppuraportti 20.10.2014)

Suunnittelutyötä on viety aiemmin eteenpäin Realprojektin laatiman väliraportin mukaan (2.9.2014). Peruseriaatteen tähän tarpeen kuvaukseen on hyväksytty väliraportin mukaan.

### **Yhteenveto kaupallisen suunnitelmasta**

Kortteleiden toiminnallisen ja taloudellisen menestymisen takaamiseksi on varauduttava omintakeisiin ratkaisuihin toimintamalleissa. Suositeltava kehitysvaihtoehto olisi Sofiankatu 4:n yläkerrosten yhteisöllinen työpistemaailma yhdistettynä Sofiankatu 4:n ja Kiseleffin alakerrosten myyntipistemaailmaan yhteiskassoilla. Oman profiilin luonti vaatii myös korttelitoimintojen kytkemistä toisiinsa mahdollisimman hyvin sekä fyysisesti että markkinoinnin keinoin. Korttelit ja lähialuetarjoavat jo nyt poikkeuksellisen hyvää erottautumista tapahtumien ja kokemusten sekä esim. ravintolapalveluiden osalta – siis juuri niiden toimintojen, joiden lisäämistä nykyiset kauppakeskukset vasta opettelevat. Mielenkiintoisia tiloja ja tunnelmaa on käytettävä hyväksi hyvien asiakaskokemusten aikaansaamiseksi.

Torikortteleita tulisi rakentaa ja kehittää kiinnostavana ostos- ja tapahtumapaikkana. Kiinnostavuutta tuo Torikorttelit alueen pienet- ja keskisuuret yrittäjät sekä hyvä ravintola- ja kahvilatarjonta. Sofiankatu 4 yhdistettäessä Kiseleffin taloon v. 2017 jälkeen kauppiastavaratalo on täydessä potentiaalissaan ja kiinteistön tulisi mahdollistaa elävöittävä toiminto, joka tukee Torikortteleiden elävöittämistä ja kaupallistamisstrategiaa.

### **Yleistä suunnittelua varten**

Suunnittelussa tulisi huomioida mahdollisimman laaja muuntojousto. Kerroksittain tulisi suunnitella monipuolisesti sähköpisteet sekä mahdolliset vesipisteet. Ilmanvaihtoa tulisi suunnitella myös muuntojousto huomioiden ja maksimoida koneisto jo tässä vaiheessa.

### **Kellarikerros**

On todettu että elokuvasalien määrää ei kannata kasvattaa ja kolmanneksi saliksi suunniteltu tila ei elokuvasalina toimisi sillä huonekorkeus ei riitä.

Varastotilasta on akuutti tarve, koska kaupallisiin kerroksiin tulee monen toimijan kollektiivitilaa. Entinen arkistohuone tulisi suunnitella varastotilaksi (ns. lähivarasto) ja tarkastella jos elokuvasalin IV-konehuone sijaitsisi kellarikerroksessa myös.

Kaupallisen toiminnan takaamiseksi n. 7% tilasta tulisi varata varastotilaksi, joten varastotila ei riitä ellei tilaa lisätä myös kellarikerrokseen. Potentiaalisesti kaupallista tilaa on n. 1.636 m<sup>2</sup> mukaan lukien elokuvasalit joten varastotilaa tulisi olla yhteensä n. 150 m<sup>2</sup>.

Esteettömyys kellarikerrokseen saadaan uuden hissien myötä.

Muuntojousto periaatteella tilaan voisi kaavailla myös yleistä auditoriotilaa (LVIS).

### **Ravintolatilat**

Ravintolatoiminnan jatkamiseksi tiloihin ei tarvita toiminnallisia muutoksia. Tekniikka uudistetaan yhdessä koko kiinteistön mukana (LVI, sähkö) mutta muutoin tilat tulisi kunnostaa ns. pintaan asti. Uusi/vanha toimija kalustaa ja teettää keittiöremontin jos tarpeen. Nykyiseltä toimijalta on pyydetty ehdotus tilasta (Royal Ravintolat, joulukuu 2014) joka voisi toimia alustavana suunnitelmana keittiön sähkö- ja LVI-suunnittelussa.

Ravintolan sisäänkäynnistä tulisi kehittää varakäyntinä / 2. sisäänkäyntinä silloin kun ravintola on auki.

Terassipaviljonki/talviterassin mahdollisuutta olisi tutkittava Sofiankadulle.

Muuntojousto periaatteella keittiötilan tulisi palvella ns. raskaimman mukaan eli keittiöstä tulisi valmistuskeittiö.

### **Ensimmäinen kerros**

Pääsisäänkäynnin aulatala voisi periaatteessa toimia yhteisenä aulana koko kiinteistölle. Etutila on ns. ”julkinen tila” jossa olisi esim. yhteiskassa kollektiivitoiminnalle.

Nykyisestä Museomyymälästä tulisi tehdä oviaukko porrashuoneeseen jotta kulku 3-6. kerroksen toimistotiloihin on mahdollista kun myymäläkerrokset suljetaan.

### **Toinen kerros**

Salien yhteiskäyttö mahdollistuu uuden porrasyhteyden kautta. Tilat valjastetaan avoimeksi myymälätilaksi, siten että kollektiivitoiminta on mahdollista. Tilat pitää pystyä sulkemaan myymäläajan sulkeutessa.

Periaatteessa kalustaminen mahdollisimman pitkälle olisi tärkeää tässä vaihtoehdossa eli luodaan valmius mahdollisimman pitkälle kollektiivitoiminnan mahdollistamiselle. Toimija pitäisi pyrkiä löytämään mahdollisimman pian.

Toiseen kerrokseen tulisi saada myös kahviotoiminto. Valmistuskeittiö olisi yhteistyössä alakerran ravintolan kanssa. Mahdollisesti sama ravintolatoimija hoitaisi myös kahviotoiminnon. Toiseen kerrokseen tarvitaan kahviotoiminnon kalustus. Varaudutaan myös siten että kahvio voi toimia itsenäisesti.

Muuntojousto periaate: tilat voivat toimia myös muunlaisena kokoontumistilana (galleria) tai työpisteinä. Tilat jätetään avoimiksi.

### **Kolmas kerros**

Toimistokerrosten neuvottelutilat tulisi keskittää tähän kerrokseen jotta yläkerrokseen ei pääse ulkopuolisia. Pääsyä ei pitäisi olla toimistokerrokseen. Tarkastellaan neuvottelutiloissa seinien siirrettävyys (mobiilit tilojen jako mahdollisuus).

Yhteiset sosiaalitalat tulisi myös kolmanteen kerrokseen. Eroteltava tila(miehet ja naiset) pukukaapit ja suihkutilat sekä pääsy kattoterassille luo erilaisen ominaisuuden toimipistehotellikonaisuudelle. Tiloja voi myös käyttää kauppiat. Kaapit olisivat maksullisia.

### **Neljäs kerros**

Toimipistetilaa ja projektihuoneita. Jos liikuntatilat olisivat mahdollisia niin maksimissaan ei raskasta toimintaa (jooga, pilates, meditaatio).

### **Viides kerros**

Toimipistetilaa ja projektihuoneita.

### **Kuudes kerros**

Ullakkokerroksena kaunista näköalaa kaupungin kattojen ylle. Tehtäisiin varaus saunamahdollisuudelle muutoin toimisi toimipistehotellin VIP-kerroksena, jossa voi toimia kaksi projektitilaa tai seminaaritila sekä sauna.

### **Muuta**

Rakennusaikaisiin muutostöihin pitäisi pystyä varautumaan kun vuokraus etenee. Lopulliset vuokralaiset saadaan lähempänä valmistumista.

Laatinut 27.10.2014

Peggy Bauer / Helsingin Leijona Oy



**Tilaluettelo Sofiakatu 4 , Hankesuunnitelma 15.01.2015 LIITE 3**

<b>Kerros</b>	<b>Tilan numero</b>	<b>Tilan nimi</b>	<b>Ala</b>
Kellari (1411-3000)		HISSI 1	3,0
Kellari (1411-3000)		HISSI 2	3,2
Kellari (1411-3000)		HISSI 3	3,7
Kellari (1411-3000)		HISSI 4	2,2
Kellari (1411-3000)	001	PRH 1	18,8
Kellari (1411-3000)	002	SALI 2 ( 64 hlöä)	69,2
Kellari (1411-3000)	003	VAR	5,7
Kellari (1411-3000)	004	VAR	8,2
Kellari (1411-3000)	005	KONEH.	15,5
Kellari (1411-3000)	006	PORRAS	5,9
Kellari (1411-3000)	007	RK	0,6
Kellari (1411-3000)	008	AULA	49,1
Kellari (1411-3000)	009	PORRAS	6,8
Kellari (1411-3000)	010	KASSA	7,6
Kellari (1411-3000)	011	WC/ M	5,4
Kellari (1411-3000)	012	WC / N	5,3
Kellari (1411-3000)	013	SIIV	4,9
Kellari (1411-3000)	014	RK	0,6
Kellari (1411-3000)	015	PORRAS	7,6
Kellari (1411-3000)	016	SALI 1 (99 hlöä)	102,8
Kellari (1411-3000)	017	ET	14,4
Kellari (1411-3000)	018	LJH	38,0
Kellari (1411-3000)	019	VAR	8,1
Kellari (1411-3000)	020	PRH 2	8,4
Kellari (1411-3000)	021	VAR	3,1
Kellari (1411-3000)	022	ET	2,5
Kellari (1411-3000)	023	TEKN.TUNNELI	14,1
Kellari (1411-3000)	024	VAR	4,3
Kellari (1411-3000)	025	SIIV	3,6
Kellari (1411-3000)	026	SH	4,0
Kellari (1411-3000)	027	PU	8,4
Kellari (1411-3000)	028	PORRAS	3,5
Kellari (1411-3000)	029	MUUNTAMO	18,1
Kellari (1411-3000)	030	SPK	10,8
Kellari (1411-3000)	031	TELE	12,6
Kellari (1411-3000)	032	KÄYTÄVÄ	48,9
Kellari (1411-3000)	033	IV-KONEH	45,4
Kellari (1411-3000)	034	KEITTIÖN APUTILA	19,9
Kellari (1411-3000)	035	VAR	7,7
Kellari (1411-3000)	036	VAR	4,8
Kellari (1411-3000)	037	PU/PE	13,7
Kellari (1411-3000)	038	PU/PE	10,5
Kellari (1411-3000)	039	PA	3,6
Kellari (1411-3000)	040	SIIV.KESKUS	21,2
Kellari (1411-3000)	041	HALLI	14,9
Kellari (1411-3000)	042	RK	1,5
Kellari (1411-3000)	043	VARASTO	90,9
Kellari (1411-3000)	044	IV-KONEH.	37,6
			<b>800,6 m<sup>2</sup></b>
1. kerros (1411-3001)	101	PRH 1	19,3
1. kerros (1411-3001)	102	TK	4,9
1. kerros (1411-3001)	103	AULA	41,7
1. kerros (1411-3001)	103.1	VALVONTA,	6,0

**Tilaluettelo Sofiankatu 4 , Hankesuunnitelma 15.01.2015 LIITE 3**

<b>Kerros</b>	<b>Tilan numero</b>	<b>Tilan nimi</b>	<b>Ala</b>
1. kerros (1411-3001)	104	WC	5,0
1. kerros (1411-3001)	105	PÄÄPORRAS	27,7
1. kerros (1411-3001)	106	RAVINTOLA	162,9
1. kerros (1411-3001)	107	WC	2,4
1. kerros (1411-3001)	108	SIIV	2,5
1. kerros (1411-3001)	109	WC	5,6
1. kerros (1411-3001)	110	WC	5,1
1. kerros (1411-3001)	111	TK	3,9
1. kerros (1411-3001)	112	ET	12,3
1. kerros (1411-3001)	113	SÄH	0,8
1. kerros (1411-3001)	114	PRH 2	15,1
1. kerros (1411-3001)	116	KÄYTÄVÄ	13,4
1. kerros (1411-3001)	117	JÄTEH.	53,4
1. kerros (1411-3001)	118	JÄTEKYLMIÖ	10,1
1. kerros (1411-3001)	119	KÄYTÄVÄ	34,0
1. kerros (1411-3001)	120	VAR	12,4
1. kerros (1411-3001)	121	JÄTEH.	12,6
1. kerros (1411-3001)	122	ET	3,8
1. kerros (1411-3001)	123	PRH	2,8
1. kerros (1411-3001)	124	KEITTIÖ	47,2
1. kerros (1411-3001)	125	VAR	2,0
1. kerros (1411-3001)	126	HISSIAULA	5,7
1. kerros (1411-3001)	127	PH	2,6
1. kerros (1411-3001)	128	SH	1,6
1. kerros (1411-3001)	129	VAR	5,3
1. kerros (1411-3001)	130	PORRAS	3,7
1. kerros (1411-3001)	131	RK	1,2
1. kerros (1411-3001)	132	LIIKETILAA	270,3
			<b>797,3 m<sup>2</sup></b>
2. kerros (1411-3002)	201	PRH 1	19,3
2. kerros (1411-3002)	202	LIIKE- JA NÄYTTELYTILAA	235,1
2. kerros (1411-3002)	203	WC	5,7
2. kerros (1411-3002)	204	PÄÄPORRAS	26,6
2. kerros (1411-3002)	205	KAHVIO	14,3
2. kerros (1411-3002)	206	HK WC	3,1
2. kerros (1411-3002)	207	VAR	4,2
2. kerros (1411-3002)	208	LE-WC	4,2
2. kerros (1411-3002)	209	WC	1,9
2. kerros (1411-3002)	210	ET	9,5
2. kerros (1411-3002)	211	ATK	0,6
2. kerros (1411-3002)	212	SÄH	0,8
2. kerros (1411-3002)	213	SIIV	1,6
2. kerros (1411-3002)	214	PRH 2	15,1
2. kerros (1411-3002)	215	LIIKE- , NÄYTTELY- JA KAHVILA-	195,0
2. kerros (1411-3002)	216	WC	7,0
2. kerros (1411-3002)	217	KÄYTÄVÄ	5,3
2. kerros (1411-3002)	218	LE-WC	5,0
2. kerros (1411-3002)	219	VAR	4,7
2. kerros (1411-3002)	220	PORRAS 1.-2. KRS	7,2
2. kerros (1411-3002)	221	PORRAS	4,9
2. kerros (1411-3002)	222	SÄH	0,9
2. kerros (1411-3002)	223	LIIKE-, NÄYTTELY- JA KAHVILA-	195,3
			<b>767,3 m<sup>2</sup></b>

**Tilaluettelo Sofiankatu 4 , Hankesuunnitelma 15.01.2015 LIITE 3**

<b>Kerros</b>	<b>Tilan numero</b>	<b>Tilan nimi</b>	<b>Ala</b>
3. kerros (1411-3003)	301	PRH 1	19,4
3. kerros (1411-3003)	302	AULA	49,5
3. kerros (1411-3003)	303	WC	5,7
3. kerros (1411-3003)	304	PÄÄPORRAS	17,1
3. kerros (1411-3003)	305	KÄYTÄVÄ	41,5
3. kerros (1411-3003)	306	NEUVOTTELUT.	22,8
3. kerros (1411-3003)	307	NEUVOTTELUT.	18,3
3. kerros (1411-3003)	308	NEUVOTTELUT.	22,6
3. kerros (1411-3003)	309	NEUVOTTELUT.	20,0
3. kerros (1411-3003)	310	NEUVOTTELUT.	11,2
3. kerros (1411-3003)	311	NEUVOTTELUT.	11,4
3. kerros (1411-3003)	312	NEUVOTTELUT.	11,3
3. kerros (1411-3003)	313	NEUVOTTELUT.	21,8
3. kerros (1411-3003)	314	WC	2,5
3. kerros (1411-3003)	315	WC	4,4
3. kerros (1411-3003)	316	ET	9,3
3. kerros (1411-3003)	317	SÄH	0,9
3. kerros (1411-3003)	318	ATK	0,6
3. kerros (1411-3003)	319	SK	1,6
3. kerros (1411-3003)	320	PRH 2	15,1
3. kerros (1411-3003)	321	NEUVOTTELUT.	10,5
3. kerros (1411-3003)	322	KÄYTÄVÄ	19,3
3. kerros (1411-3003)	323	SOS.TILAT M	11,4
3. kerros (1411-3003)	324	SOS.TILAT N	12,7
3. kerros (1411-3003)	325	TAUKOTILA	9,8
3. kerros (1411-3003)	326	SÄHKÖK.	7,6
3. kerros (1411-3003)	327	IV-KONEH.	125,3
			<b>503,6 m<sup>2</sup></b>
4. kerros (1411-3004)	401	PRH 1	19,4
4. kerros (1411-3004)	402	TOIMISTOHOTELLI/ VUOKRATTAVAA	247,2
4. kerros (1411-3004)	403	WC	9,7
4. kerros (1411-3004)	405	HILJ.HUONE	5,9
4. kerros (1411-3004)	406	HILJ.HUONE	7,8
4. kerros (1411-3004)	407	WC	1,9
4. kerros (1411-3004)	408	LE-WC	4,1
4. kerros (1411-3004)	409	ET	8,8
4. kerros (1411-3004)	410	SÄH	0,9
4. kerros (1411-3004)	411	ATK	0,6
4. kerros (1411-3004)	412	SK	1,6
4. kerros (1411-3004)	413	PRH 2	15,1
4. kerros (1411-3004)	414	NEUV.	11,5
4. kerros (1411-3004)	415	PROJEKTIH.	9,8
			<b>344,3 m<sup>2</sup></b>
5. kerros (1411-3005)	501	PRH 1	19,4
5. kerros (1411-3005)	502	TOIMISTOHOTELLI / VUOKRATTAVAA	244,0
5. kerros (1411-3005)	503	WC	6,5
5. kerros (1411-3005)	505	HILJ.HUONE	5,9
5. kerros (1411-3005)	506	HILJ.HUONE	8,9
5. kerros (1411-3005)	507	WC	2,9
5. kerros (1411-3005)	508	WC	3,3
5. kerros (1411-3005)	509	ET	7,8
5. kerros (1411-3005)	510	SÄH	1,0
5. kerros (1411-3005)	511	ATK	0,6

<b>Tilaluettelo Sofiankatu 4 , Hankesuunnitelma 15.01.2015 LIITE 3</b>			
<b>Kerros</b>	<b>Tilan numero</b>	<b>Tilan nimi</b>	<b>Ala</b>
5. kerros (1411-3005)	512	SK	1,7
5. kerros (1411-3005)	513	PRH 2	15,1
5. kerros (1411-3005)	514	NEUV.	17,0
5. kerros (1411-3005)	515	PROJEKTIH.	9,4
			<b>343,5 m<sup>2</sup></b>
6. kerros (1411-3006)	601	PRH 1	15,7
6. kerros (1411-3006)	602	TOIMISTOHOTELLI/ VUOKRATTAVAA	145,5
6. kerros (1411-3006)	603	WC	3,4
6. kerros (1411-3006)	605	HILJ.HUONE	9,3
6. kerros (1411-3006)	606	WC	4,7
6. kerros (1411-3006)	607	ETEISKÄYTÄVÄ	28,0
6. kerros (1411-3006)	608	SÄH	0,6
6. kerros (1411-3006)	609	PORRAS	1,3
6. kerros (1411-3006)	610	PRH 2	15,1
6. kerros (1411-3006)	611	WC	4,2
6. kerros (1411-3006)	612	PUKUH/SH / M	6,5
6. kerros (1411-3006)	613	PUKUH/SH / N	6,4
6. kerros (1411-3006)	614	PROJEKTIHUONE	9,6
6. kerros (1411-3006)	615	NEUVOTTELUH.	13,3
			<b>263,6 m<sup>2</sup></b>
7. kerros (1411-3007)	701	VAR	13,7
			<b>13,7 m<sup>2</sup></b>
			<b>3833,9 m<sup>2</sup></b>

SOFIANKATU 4 HUONEALA ON 3834,0 m<sup>2</sup>.

SUNNIN TALOSSAA OLEVA NEUVOTTELUTILAN ( TILA 224) HUONEALA 59,0 m<sup>2</sup>

## Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

## Liite 4

## Rakennusteknilliset osat

	Uudisrakennus	Uusitaan kokonaan	Uusitaan osittain	Lisätään/laajennetaan	Korjataan	Säilyy ennallaan	Huomioita
<b>Alueosat</b>							
Maaosat						X	
Tuennat ja vahvistukset						X	
Päällysteet					X		Uusitaan/puretaan naapurin puolella ulkopuolisen teräsrakenteisen kierreportaan peruslaatan rakentamisen takia tarvittava määrä.
Alueen varusteet, opasteet						X	
Alueen rakenteet, aidat, tukimuurit			X	X			Teräsrakenteinen Lyhtyalin vesikatolle johtava kierreportas, perustaminen peruslaatalle naapurin pihakannen varaan.
Pihavarastot, katokset, jätekatokset						X	Ei ole
<b>Talo-osat</b>							
<b>Perustukset</b>							
Anturat			X	X	X	X	Lyhty- ja Sonckin salin välisen portaan perustus. Uuden hissikuilun vesitiiviit peruslaatta ja pohjakuilu. Vanhan hissikuilun ottaminen uudelleen käyttöön, uusi peruslaatta. Ulkopuolisen teräsrakenteisen kierreportaan peruslaatta.
Perusmuurit					X	X	Perusmuurin verhomuurauksen tiivistäminen kuiturappauksella ja palokatko- tms. massoilla. Kapillaarikatkoinjektioinnit osalle kellarin perusmuuriseiniä.
Salaojat				X	X		Kaikkiin kellarikerroksen maanvaraisen alapohjan alle tulevien uusien tai uusittavien viemärilinjojen viereen asennetaan salaojat, jotka yhdistetään perusvesipumppaamoon (sisä aina kun mahdollista).
<b>Alapohjat</b>							

Alapohjalaatat			X		X		Avataan ja korjataan LVIS- ja hissitöiden vaatimassa laajuudessa. Yleensä alapohjien pintarakenteet puretaan teräsbetonilaatan pintaan saakka, pinnan puhdistus 100%. Alapohjalaattojen kaikki halkeamat ja työsaumat injektoidaan epoksilla ja kaikki liittymät pystypintoihin tivistetään ilmatiiviisti. Pinnoitus vesihöyryä läpäisevällä pinnoitteella lukuun ottamatta märkätiloja.
Kanaalit				X			Kiselefin taloon uudelleen käyttöön otettavan hissikuilun läpi johtava sähköreitti siirretään käytävän lattian alle joko kanaaliin tai putkiin.
<b>Runko</b>							
Kantavat seinät			X	X	X	X	Uusia ja levennettäviä aukotuksia sekä niiden vahvistuksia. Lisäksi vanhojen ovi- tai muiden aukkojen uudelleen avauksia, varauduttava uudelleen tuentaan. Kaikki vanhat käyttämättömiksi jäävät ovi-, IV- ja muut aukot tai reiät täytetään "kantavana rakenteena" koko seinärakenteen paksuudelta joko muuraamalla tai teräsbetonilla painevaluna. Vanhojen seinien rappaus- ja pintakorjauksia. Hissikuilujen ja Lyhty-/Sonckin salin välisen portaan kantavat seinät tehdään teräsbetonista paikalla valamalla. Porrashuoneen seinähalkeamat injektoidaan mikrosementillä ja seinärappaukset uusitaan osittain (halkeillet osat, kerrostasoittain kokonaan ).
Pilarit, palkit			X	X	X	X	Pilareihin ja palkkeihin ei saa tehdä uusia reikiä tai laajentaa vanhoja olemassa olevia reikiä. Kaikki vanhat käyttämättömiksi jäävät IV- ja muut reiät täytetään "kantavana rakenteena" koko rakenteen paksuudelta teräsbetonilla painevaluna. Vanhojen pilarien ja palkkien rappaus- ja pintakorjauksia. Sonckin salin kohdalla 3. kerroksen kattoa kannattavien teräspilarien asbestiruiskutus (20 mm) puretaan ja nämä pilarit ja Siporex-lankkuja kannattavat teräspalkit palosuojataan luokkaan REI60. Hissikuilujen ja Lyhty-/Sonckin salin välisen portaan kantavat pilarit ja palkit tehdään teräsbetonista paikalla valamalla.

Välipohjat			X	X	X	X	Välipohjien pintarakenteet puretaan ja uusitaan. Teräspalkki-kotelolaattojen alapinnat palosuojataan ko. palo-osaston mukaiseen vaatimustasoon. Kaikki kotelolaattoihin tulevat reiät ja aukot suljetaan kotelon suunnassa vekselipalkilla b≥100 mm, kotelo täytetään lävistyksen kohdalla palamattomalla mineraalivillalla ja lävistyskohta tiivistetään ala- sekä ylälaatan kohdalla tyyppihyväksytyllä palokatkomassalla (ala- ja ylälaattojen korjausvalujen jälkeen).
Yläpohjat			X	X	X	X	Vesikatot uusittu 2012. Kattoon tehdään IV-lävistyksiä ja uusi hissikuilurakenne lävistää yläpohjarakenteen. Yläpohjarakenne uusitaan hissikuilun kohdalla kokonaan ja IV-lävistysten kohdalla rakenne "ennallistetaan". Lyhty- ja Sonckin salin kohdalla liittyvien seinien ikkunoiden alareunaa nostetaan ylemmäs (>300mm) ja vesieristeen ylösnostot suojapellityksineen uusitaan näiltä osin.
<b>Julkisivut</b>							
Ulkoseinät, julkisivupinnat			X			X	Julkisivurappaukset pääosin uusitaan tai osin korjataan. Porrashuoneen seinähalkeamat injektoidaan mikrosementillä.
Lämmöneristeet						X	
Ikkunat			X			X	Lyhtysalin ja porrashuoneen väliset ovet/ikkunat uusitaan portaan palonkestoajaluokan EI60 mukaisesti paloluokkaan EI30 kattoterassin kohdalla. Lyhty- ja Sonckin salin kohdalla liittyvien seinien ikkunoiden alareunaa nostetaan ylemmäs (>300mm) ja vesieristeen ylösnostot suojapellityksineen uusitaan näiltä osin.
Ulko-ovet, lukot						X	Lukot uusitaan.
Vesipellit		X					Kaiki uusitaan.
Julkisivuvarusteet			X			X	Irrotus ja kiinnitys rappaustöiden laajuuden mukaan. Uusitaan.
<b>Ulkotasot</b>							
Parvekkeet						X	Parvekkeiden vesieristeet uusitaan pintakerroksineen. Parvekkeiden rappaukset ja pintakäsittelyt uusitaan (+betoni- ja teräskorjaus). Parvekkeiden teräsosat kunnostetaan.
Katokset						X	Ei ole
<b>Vesikatot</b>							

Vesikattorakenteet, vesikatteet			X	X	X	X	Vesikatot uusittu 2012. Kattoon tehdään uudet lapeikkunat Sofiankadun puolelle, IV-lävistyksiä ja uusi hissikuilurakenne lävistää yläpohjarakenteen. Yläpohjarakenne uusitaan hissikuilun kohdalla kokonaan, lapeikkunoiden ja IV-lävistyksien kohdalla rakenne "ennallistetaan". Lyhty- ja Sonckin salin kohdalla liittyvien seinien ikkunoiden alareunaa nostetaan ylemmäs (>300mm) ja vesieristeen ylösnostot suojapellityksineen uusitaan näiltä osin.
Räystäsrakenteet					X		Uusitaan hissikuiluun liittyen.
Vesikourut, syöksytorvet			X		X	X	Irrotus ja kiinnitys rappaustöiden laajuuden mukaan. Uusitaan.
Kattoikkunat					X	X	
<b>Muut rakennusosat</b>							
<b>Tilaosat</b>							
<b>Tilan jako-osat</b>							
Väliseinät			X	X	X	X	
Lasiväliseinät			X	X	X		
Kaiteet			X	X	X		
Palo-ovet			X	X	X		
Väliovet, erityisovet			X	X	X		
Lukitus			X	X	X		
<b>Tilapinnat</b>							
Lattioiden pintarakenteet			X		X		Sonckin salin alkuperäinen säilytetään.
Sisäkatot, alakatot		X					
Seinien pintarakenteet			X		X		
<b>Tilavarusteet</b>							
Kiintokalusteet		X					
Varusteet, opasteet		X					
Laitteet			X				
<b>Muut tilaosat</b>							
Hissit			X	X	X		Kokonaan uusi teräsbetonista paikalla valettava hissikuilu. Vanhan tavarahissikuilun ottaminen osittain uudelleen käyttöön => uusia aukkoja sekä perus- ja sulkulaatat. Vanhan henkilöhissin läpikuljettavuus => uusia aukkoja.
Portaat			X	X	X	X	Lyhtysalin ja Sonckin salin välille tulee kokoanaan uusi teräsbetonirakenteinen portas (REI120). Porrashuoneen oviaukon leventäminen 1200 mm toisessa kerroksessa, kerrostason kannatus oviaukon kohdalla.
Tulisijat ja savuhormit					X		
ATEX-tilat							
<b>Muut rakennusosat</b>							



# LVIA-järjestelmät

	Uudisrakennus	Uusitaan kokonaan	Uusitaan osittain	Lisätään/ laajennetaan	Korjataan	Säilyy ennallaan	Huomioita
<b>Lämmitysjärjestelmä</b>							
Lämpöjohdot		X					
Lämmönjakokeskus			X				Uusittu osittain aikaisemmin
Lämmityspatterit		X					
Lattialämmitys							
Vesimäärän mittaus		X					
Vuodonilmaisimet		X					
<b>Käyttövesijärjestelmä</b>							
Vesijohdot		X					
Vesikalusteet		X					
<b>Viemärijärjestelmä</b>							
Viemärijohdot		X					
Pohjaviemärit		X					
Rasvanerotuskaivo		X					
<b>Sadevesijärjestelmä</b>							
Sadevesiviemärit						X	Ei sisäpuolisia putkistoja
Sadevesikaivot						X	Ei sisäpuolisia putkistoja
<b>Ilmanvaihtojärjestelmä</b>							
Ilmanvaihtokoneet			X				Jätehuoneen laitteet säilytetään
IV-kanavistot			X				Jätehuoneen laitteet säilytetään
IV-päätelaitteet			X				Jätehuoneen laitteet säilytetään
IV:n jäähdytysjärjestelmät				X			
Lämmön talteenottojärjestelmä				X			
<b>Muut järjestelmät</b>							
Kaasujärjestelmät						X	
Paineilmajärjestelmät							
Kylmäjärjestelmät, jäähdytyslaitteet			X				Jätekylmiön laitteet säilytetään
Koneellinen savunpoisto							Ei tule
Palontorjuntajärj., pikapalopostit		X					
Palonsammutusjärjestelmät							Ei tule
Kohdepoistojärjestelmät							
Purunpoistojärjestelmä							
<b>Liittymät</b>							
Kaukolämpöliittymä			X				Uusimisen rajapinta selvitetään
Vesiliittymä			X				Uusimisen rajapinta selvitetään
Viemäriliittymä			X				Uusimisen rajapinta selvitetään

## Rakennusautomaatiojärjestelmät

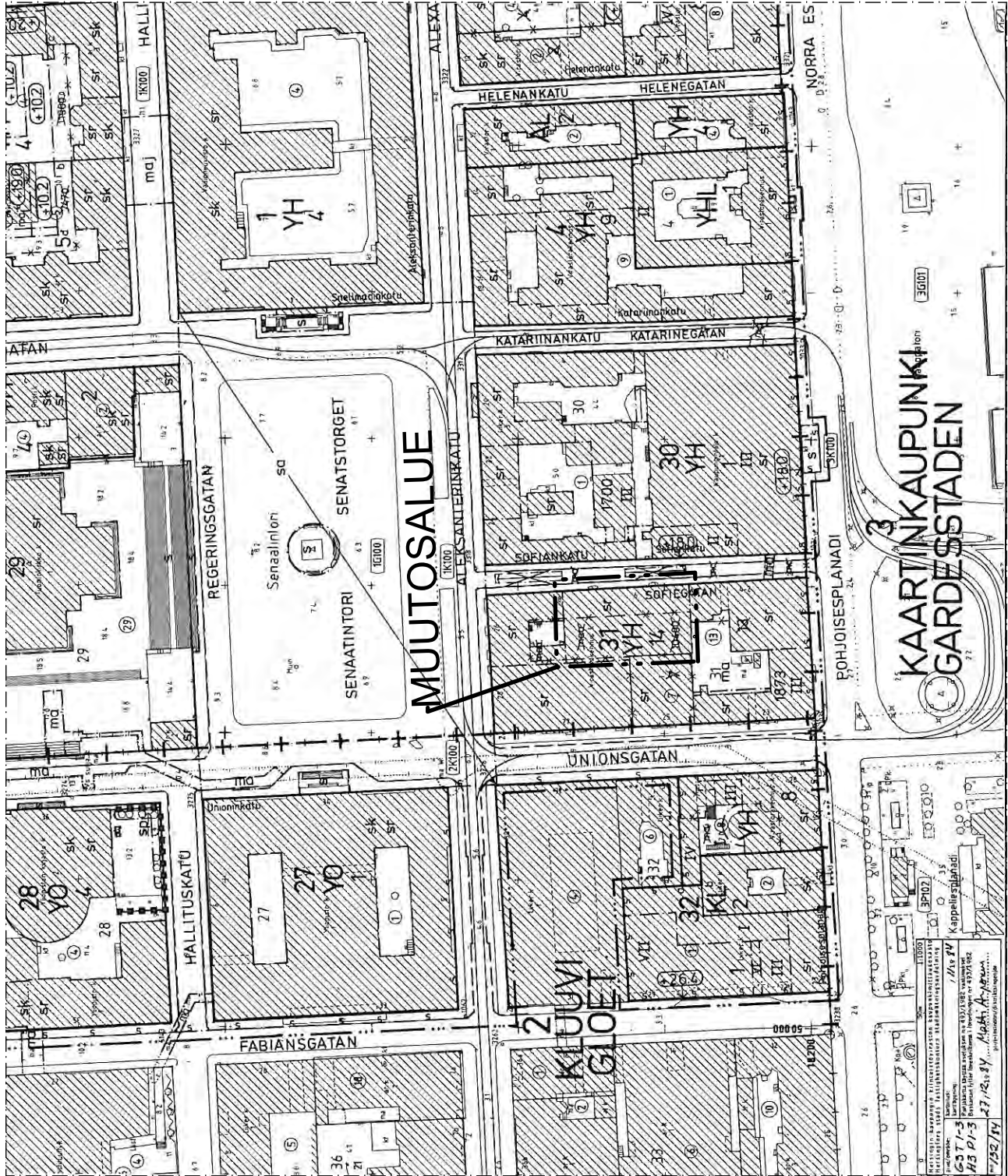
	Uudisrakennus	Uusitaan kokonaan	Uusitaan osittain	Lisätään/laajennetaan	Korjataan	Säilyy ennallaan	Huomioita
Rakennusautomaatiojärjestelmä		X					
Savunpoiston ohjausjärjestelmä		X					
Palopeltienohjausjärjestelmä		X					

## Sähköjärjestelmät

	Uudisrakennus	Uusitaan kokonaan	Uusitaan osittain	Lisätään/laajennetaan	Korjataan	Säilyy ennallaan	Huomioita
<b>Asennus- ja apujärjestelmät</b>							
Kaapelihyllyjärjestelmät		X					
Johtokanavajärjestelmät		X					
Lattiakanavajärjestelmät		X					
Läpiviennit		X					
Esitystekniset apujärjestelmät							Ei koske tätä kiinteistöä
<b>Pääjakelujärjestelmä</b>							
Muuntamo ja keskijännitekojeisto						X	
Sähköliittymä						X	
Pääkeskukset		X					
Nousu- ja jakokeskukset		X					
Kaapelointi		X					
Varavoimajärjestelmä							Ei Hankita
Aurinko- tai tuulivoimajärjestelmät							Ei hankita
<b>Laitteiden ja laitteistojen sähköistys</b>							
Kiinteistön laitteet ja -laitteistot		X					
LVI-laitteet ja -laitteistot		X					
Käyttäjän laitteet ja -laitteistot		X					
Kylmälaitteiden sähköistys		X					
<b>Sähköliitäntäjärjestelmät</b>							
Pistorasiat		X					
Kosketinkiskojärjestelmät		X					
<b>Valaistusjärjestelmät</b>							
Sisävalaistusjärjestelmä		X					

Ulkovalaistusjärjestelmä		X					
Aluevalaistusjärjestelmä		X					
Julkisivuvalaistusjärjestelmä		X					
Esitysvalaistusjärjestelmä							Ei koske tätä kiinteistöä
<b>Rakennuksen sähkölämmitysjärj.</b>							
Lattialämmitykset		X					
Putkistojen saattolämmitys		X					
Sulanapitojärjestelmät		X					
<b>Turvavalaistusjärjestelmät</b>							
Poistumisreitti- ja turvavalaistusjärj.		X					
Hätävalaistusjärjestelmä		X					
<b>Tietotekniset järjestelmät</b>							
Antennijärjestelmä		X					
Yleiskaapelointijärjestelmä		X					
Puhelinjärjestelmä		X					
Ovipuhelinjärjestelmä		X					
<b>Tilakohtaiset kuva- ja äänijärj.</b>							
AV-järjestelmä		X					
Esitysäänentoistojärj. (näyttämöt)							Ei koske tätä kiinteistöä
Kuvasesitysjärjestelmä							Ei koske tätä kiinteistöä
Kuuloa avustavat järjestelmät							Ei koske tätä kiinteistöä
<b>Merkinanto- ja kutsujärjestelmät</b>							
Ajannäyttöjärjestelmä		X					
Varattuvalojärjestelmä		X					
Kutsujärjestelmä							Ei koske tätä kiinteistöä
Vuoronumerojärjestelmä							Ei koske tätä kiinteistöä
<b>Tiedotus- ja näyttöjärjestelmät</b>							
Informaatiopalvelujärjestelmä		X					
Opastevalojärjestelmä		X					
Äänentoisto- ja kuulutusjärjestelmä		X					
<b>Tilaturvallisuusjärjestelmät</b>							
Sähkölukitusjärjestelmä		X					
Kulunvalvontajärjestelmä		X					
Murtoilmaisinjärjestelmä		X					
Kameravalvontajärjestelmä		X					
Henkilöturvallisuusjärjestelmä							Ei koske tätä kiinteistöä
<b>Paloturvallisuusjärjestelmät</b>							
Paloilmoitinjärjestelmä		X					
Palovaroitinjärjestelmä							Ei koske tätä kiinteistöä
Savunpoistojärjestelmä		X					
Palopeltien ohjaus- ja valvontajärj.		X					
Palo-ovien ohjaus- ja valvontajärj.		X					
Savusulkujärjestelmä		X					
Äänievakuointijärjestelmä		X					
<b>Automaatio- ja mittausjärjestelmät</b>							
Rakennusautomaatiojärjestelmä		X					
Käyttöveden mittausjärjestelmä		X					
Sähköenergian mittausjärjestelmä		X					

Lämmön mittausjärjestelmä		X					
<b>Muut järjestelmät</b>							
Varavoimajärjestelmät							Ei hankita

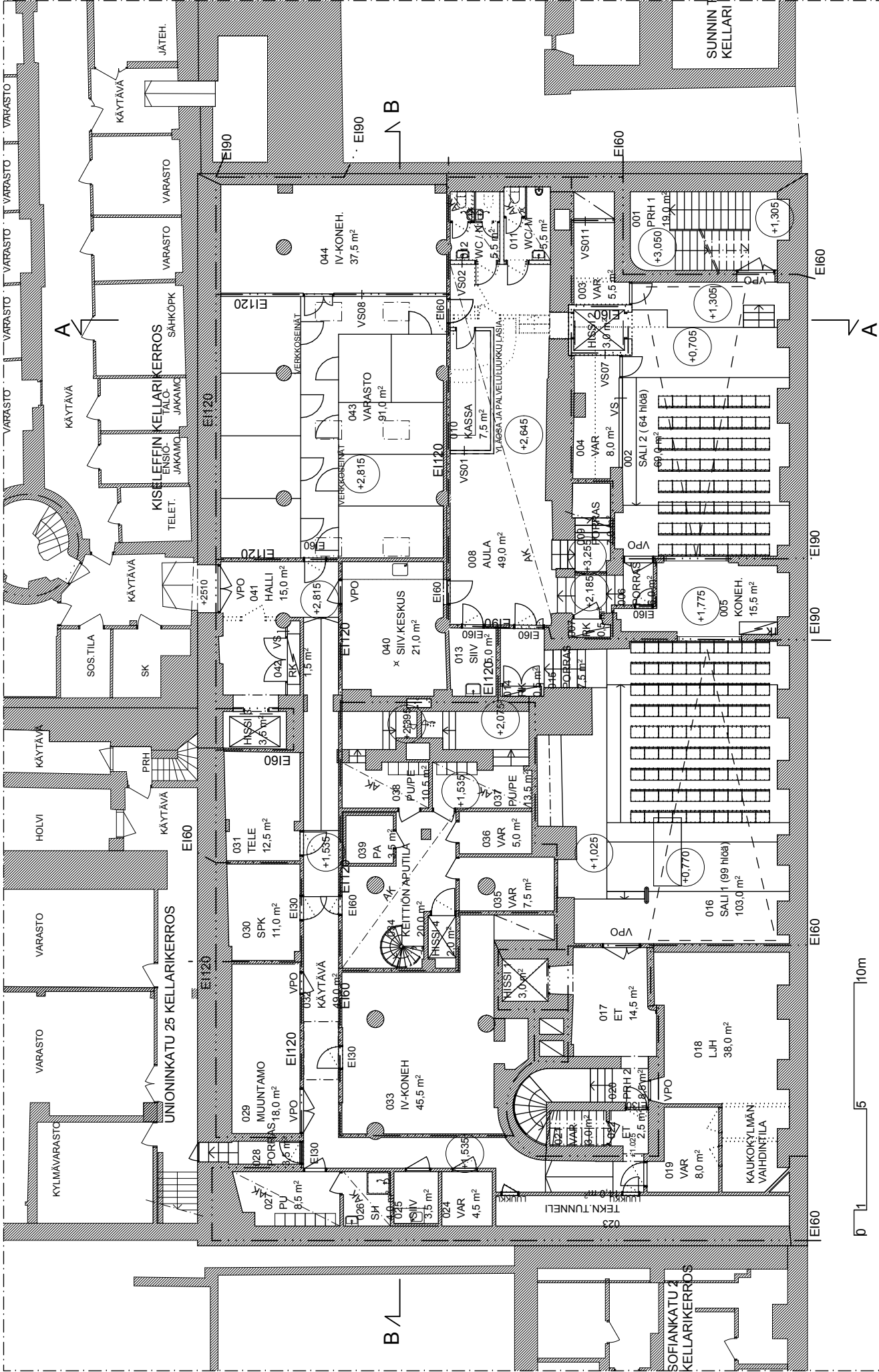


Rakennuksen kerrosalaan ei tule muutoksia

SOFIANKATU 4, PERUSPARANNUS  
ASEMAPIIRROS (A4)  
15.01.2015

Kalevankatu 31  
00100 HELSINKI  
puh 09-6866 780

ARKKITEHDIT NRT



POHJAPIIRUSTUKSESSA KÄYTETTY UUITTA TASOKOORDINAATISTOA,  
N2000 JÄRJESTELMÄN MUKAAN.

**SOFIANKATU 4, PERUSPARANNUS**

**KELLARI 1:200**

**15.01.2015**

**MERKINNÄT:**

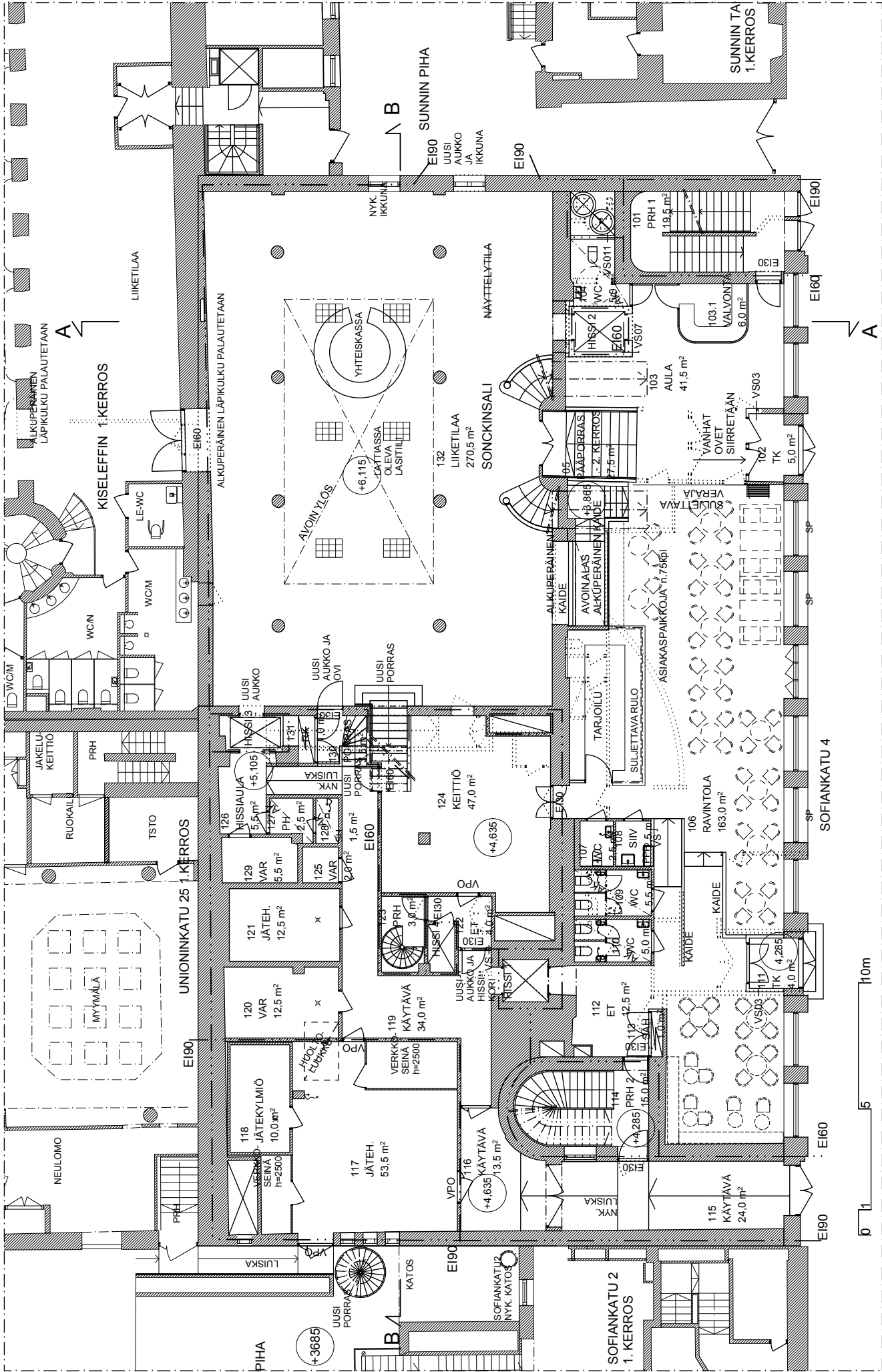
- Paho-osastoinnin raja
- Olemassaoleva rakenne ja ovi
- Purettava rakenne ja ovi
- Uusi rakenne ja ovi
- Kiintokaluste.
- Irrokaluste, käyttäjänhankinta

**Ei90**

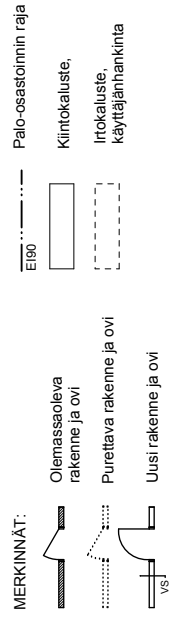
- Ei90

Kalevankatu 31  
00100 HELSINKI  
puh 09-6866 780

**ARKKITEHDITNRT**

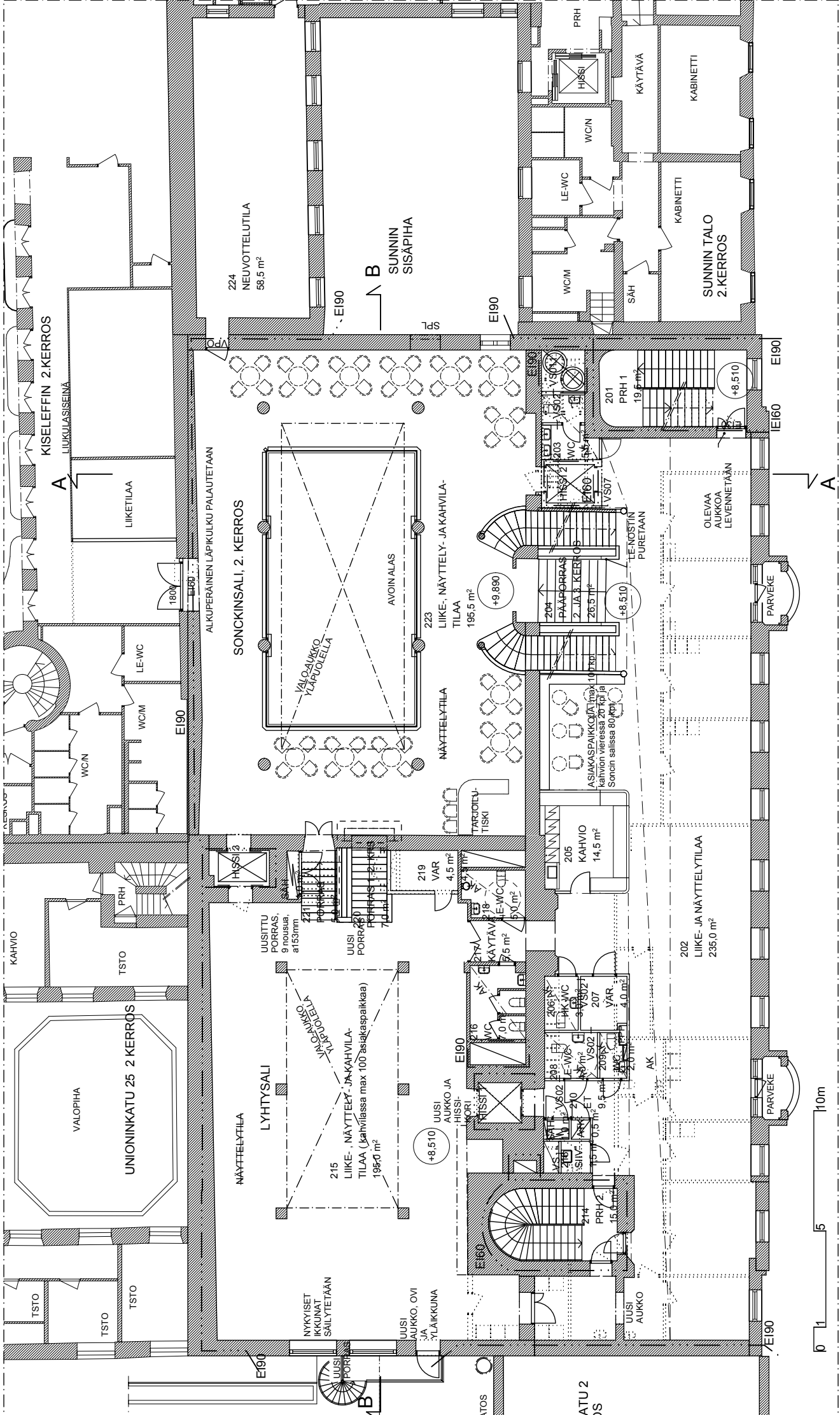


POHJAPIIRUSTUKSESSA KÄYTETTY UUITTA TASOKOORDINAATIOSTA,  
 N2000 JÄRJESTELMÄN MUKAAN.  
**SOFIANKATU 4, PERUSPARANNUS**  
**1. KERROS 1:200**  
**15.01.2015**

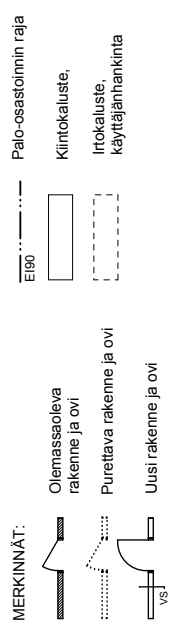


Kalevankatu 31  
 00100 HELSINKI  
 puh 09-6866 780

**ARKKITEHDIT NRT**



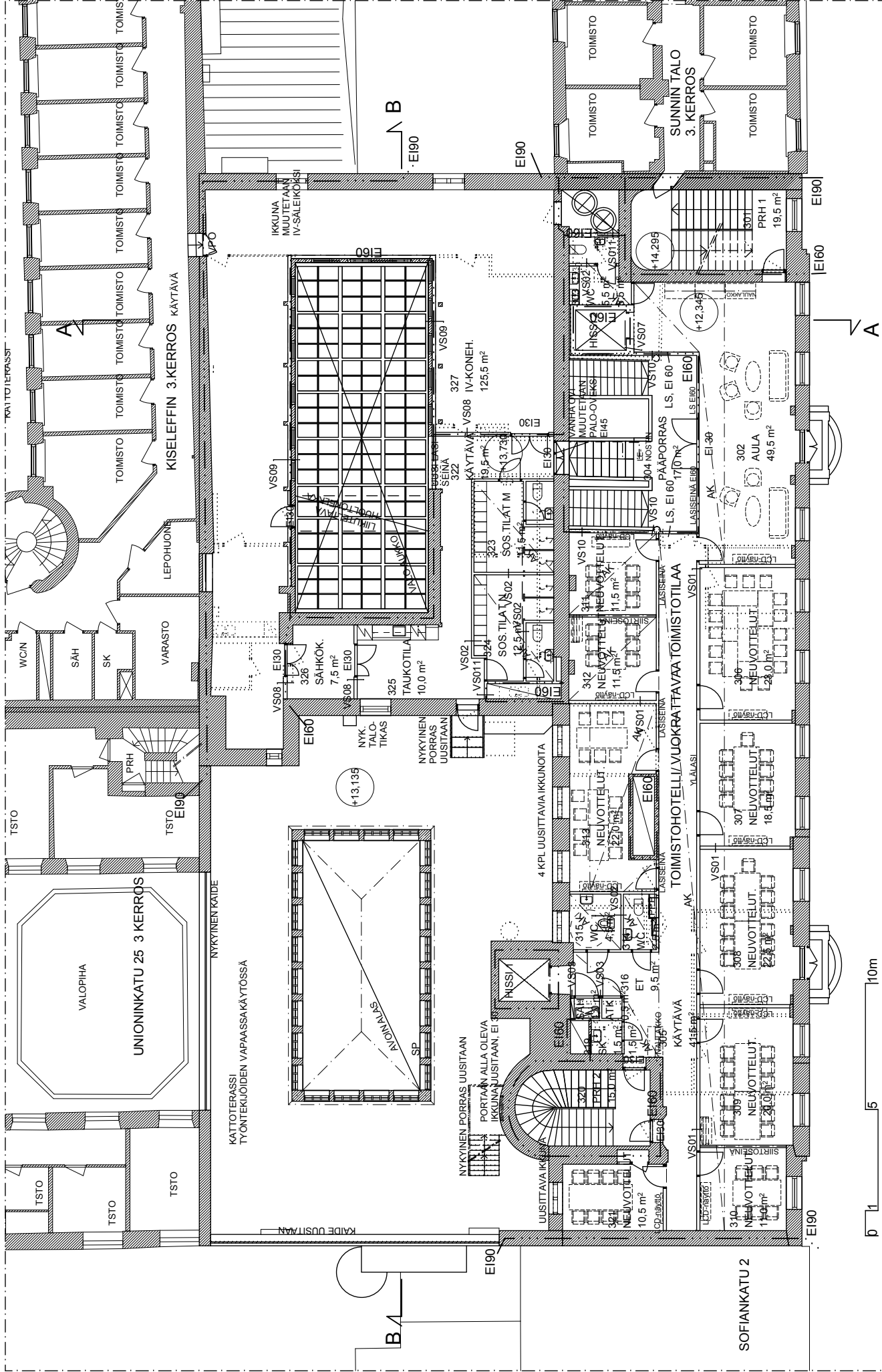
POHJAPIIRUSTUKSESSA KÄYTETTY UUITTA TASOKOORDINAATISTOA,  
 N2000 JÄRJESTELMAN MUKAAN.  
**SOFIANKATU 4, PERUSPARANNUS**  
**2. KERROS 1:200**  
 15.01.2015



Kalevankatu 31  
 00100 HELSINKI  
 puh 09-6866 780

**ARKKITEHDIT** NRT



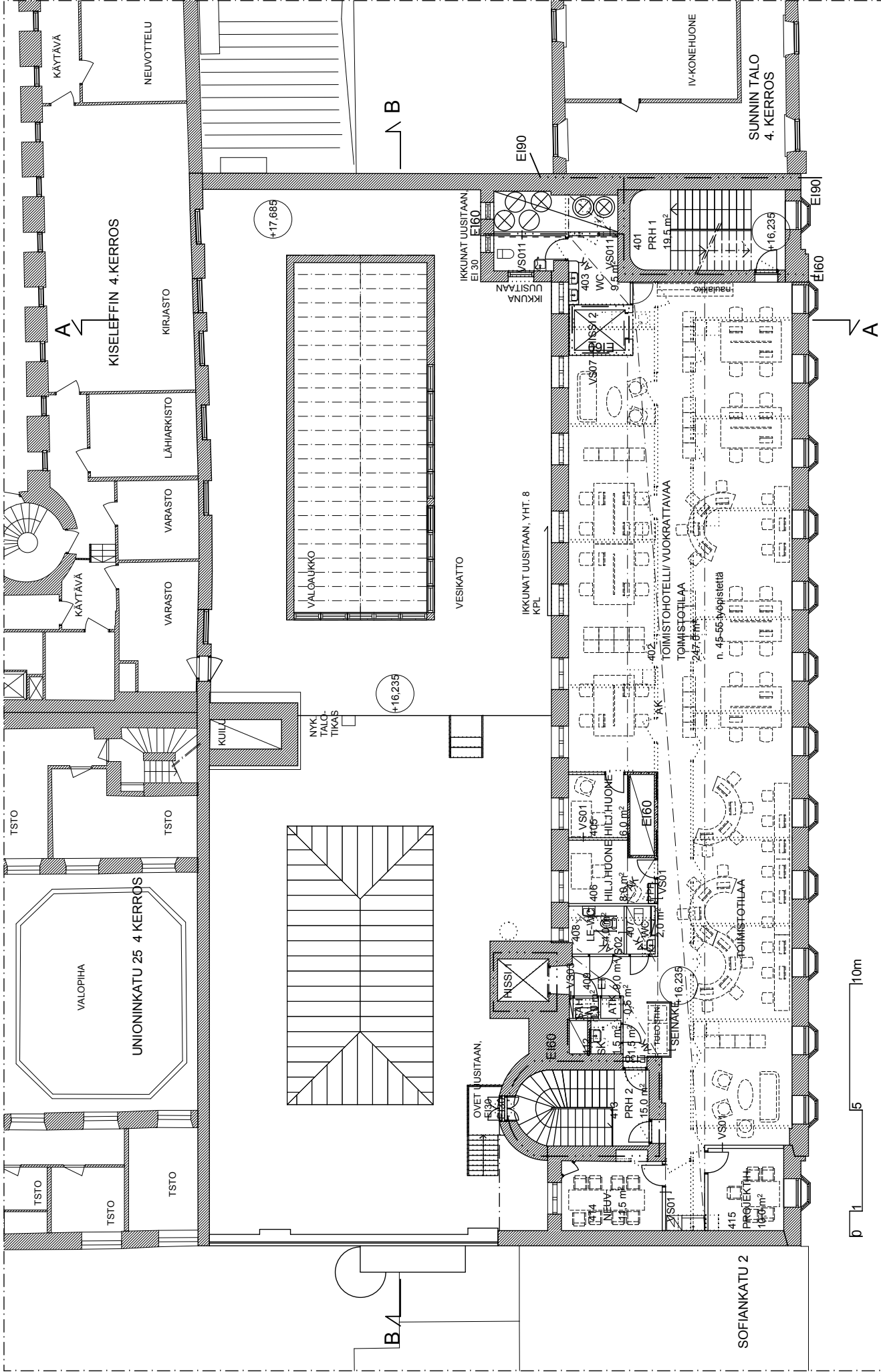


POHJAPIIRUSTUKSESSA KÄYTETTY UUITTA TASOKOORDINAATISTOA, N2000 JÄRJESTELMÄN MUKAAN.  
**SOFIANKATU 4, PERUSPARANNUS**  
**3. KERROS 1:200**  
**15.01.2015**

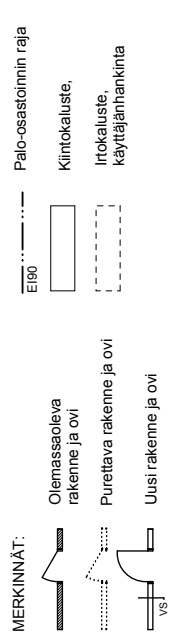
- MERKINNÄT:**
- Palo-osaston raja Ei90
  - Olemassaoleva rakenne ja ovi
  - Purettava rakenne ja ovi
  - Uusi rakenne ja ovi
  - Kiintokaluste
  - Irrokaluste
  - Käyttäjänhankinta

Kalevankatu 31  
 00100 HELSINKI  
 puh 09-6866 780

**ARKKITEHDIT**

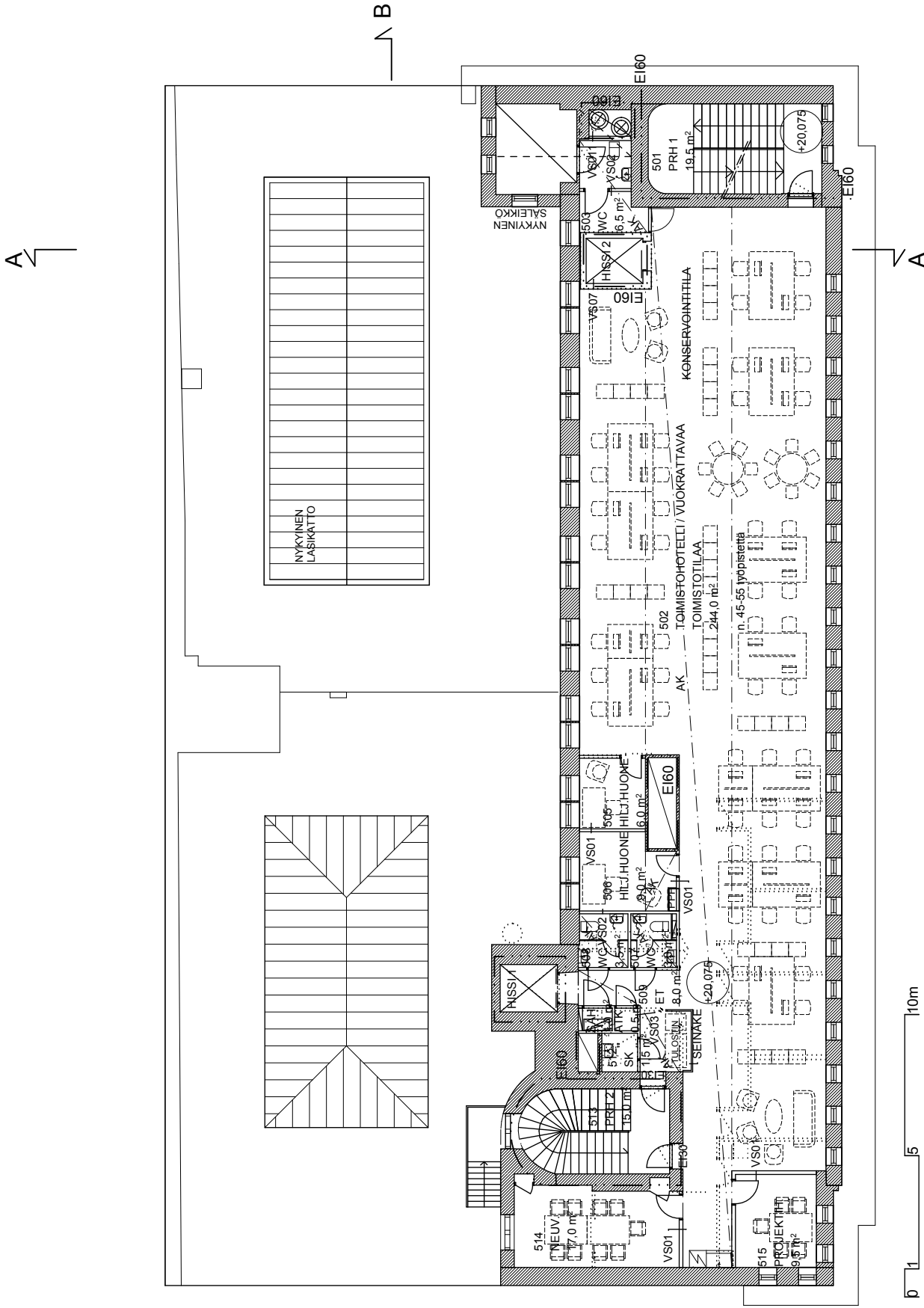


POHJAPIIRUSTUKSESSA KÄYTETTY UUITTA TASOKOORDINAATISTOA, N2000 JÄRJESTELMÄN MUKAAN.  
**SOFIANKATU 4, PERUSPARANNUS**  
**4. KERROS 1:200**  
**15.01.2015**

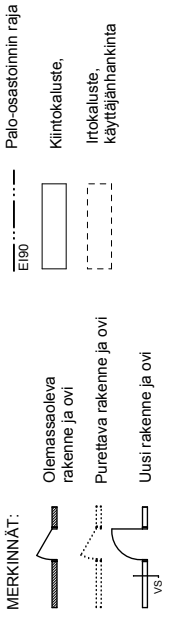


Kalevankatu 31  
 00100 HELSINKI  
 puh 09-6866 780

**ARKKITEHDITNRT**  
 Tekijänoikeus - Copyright © ARKKITEHDIT NRT OY 2015.



POHJAPIIRUSTUKSESSA KÄYTETTY JUUTTA TASOKOORDINAATISTOA,  
 N2000 JÄRJESTELMÄN MUKAAN.  
**SOFIANKATU 4, PERUSPARANNUS**  
**5. KERROS 1:200**  
 15.01.2015

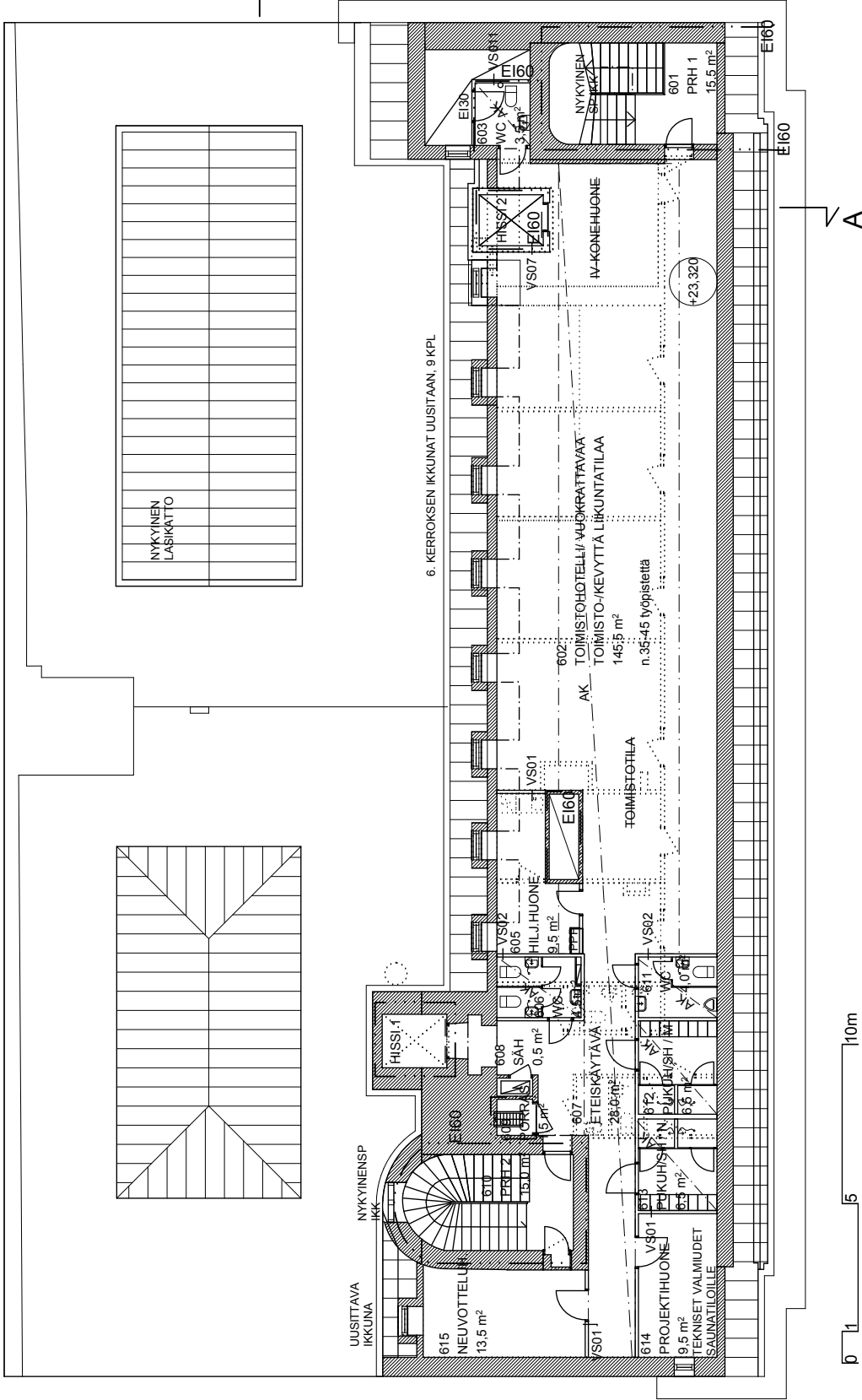


Kalevankatu 31  
 00100 HELSINKI  
 puh 09-6866 780

**ARKKITEHDITNRT**

A

B

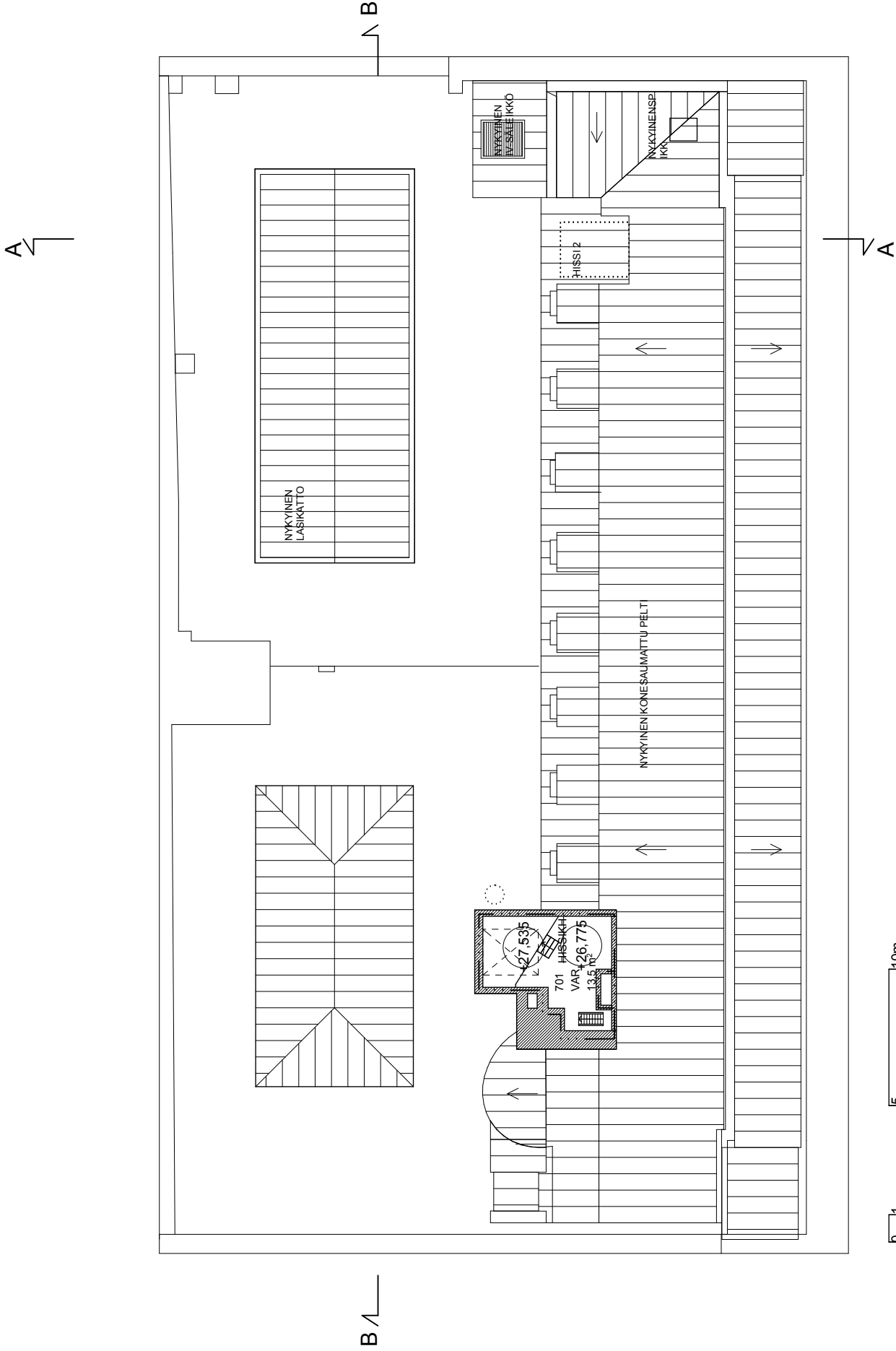


B

**MERKINNÄT:**

- Palo-osastoiminnin raja
- Olemassaoleva rakenne ja ovi
- Purettava rakenne ja ovi
- Uusi rakenne ja ovi
- Klimatekaluste,
- Itokaluste, käyttäjänhankinta
- VS

E160



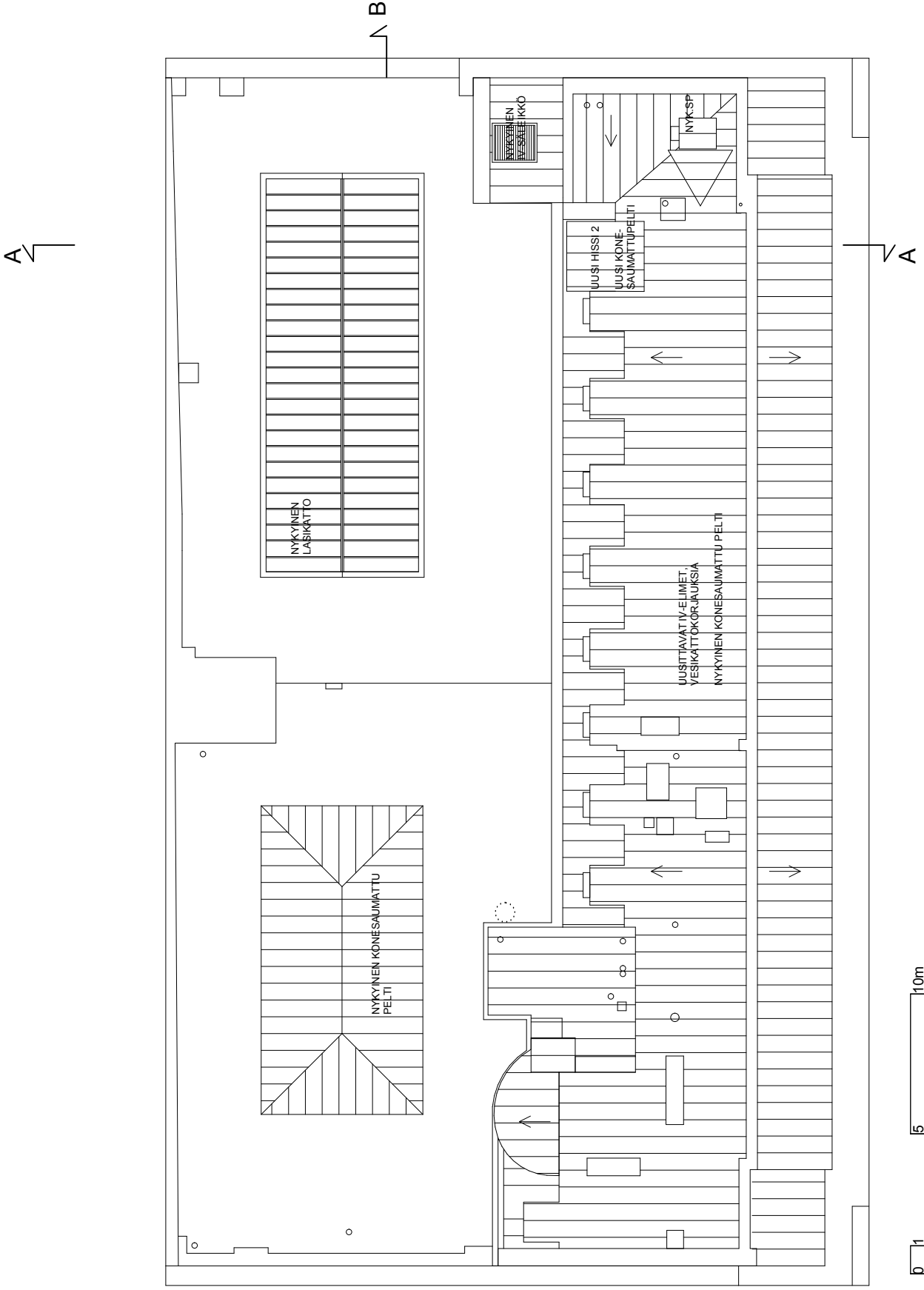
POHJAPIIRUSTUKSESSA KÄYTETTY JUUTTA TASOKOORDINAATISTOA,  
 N2000 JÄRJESTELMÄN MUKAAN.  
**SOFIANKATU 4, PERUSPARANNUS**  
 7. KERROS 1:200  
 15.01.2015

E/100 — — — — — Palo-osastoinnin raja  
 — — — — — Olemassaoleva rakenne ja ovi  
 — — — — — Purettava rakenne ja ovi  
VS Uusi rakenne ja ovi

MERKINNÄT:

Kalevankatu 31  
 00100 HELSINKI  
 puh 09-6866 780

**ARKKITEHDIT NRT**



POHJAPIIRUSTUKSESSA KÄYTETTY UUTTA TASOKOORDINAATISTOA, N2000 JÄRJESTELMÄN MUKAAN.  
**SOFIANKATU 4, PERUSPARANNUS**  
**VESIKATTO 1:200**  
**15.01.2015**

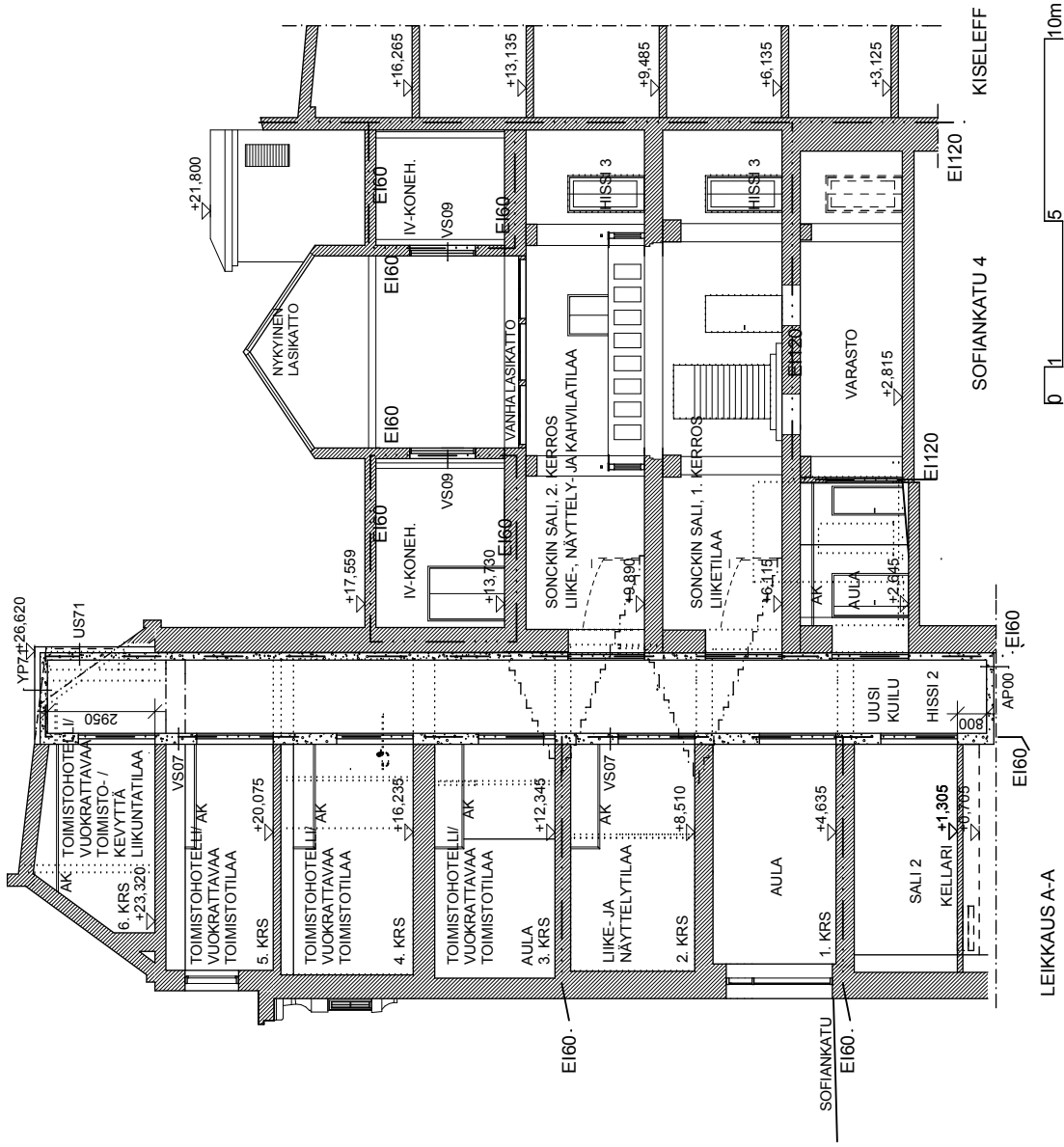
1:100 — — — — — Palo-osastoinnin raja

MERKINNÄT:

- Olemassaoleva rakenne ja ovi
- Purettava rakenne ja ovi
- Uusi rakenne ja ovi

Kalevankatu 31  
 00100 HELSINKI  
 puh 09-6866 780

**ARKKITEHDIT NRT**



POHJAPIIRUSTUKSESSA KÄYTETTY JUUTTA TASOKOORDINAATISTOA,  
N2000 JÄRJESTELMÄN MUKAAN.

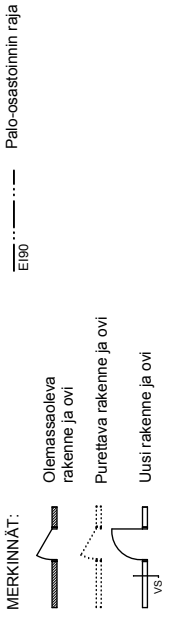
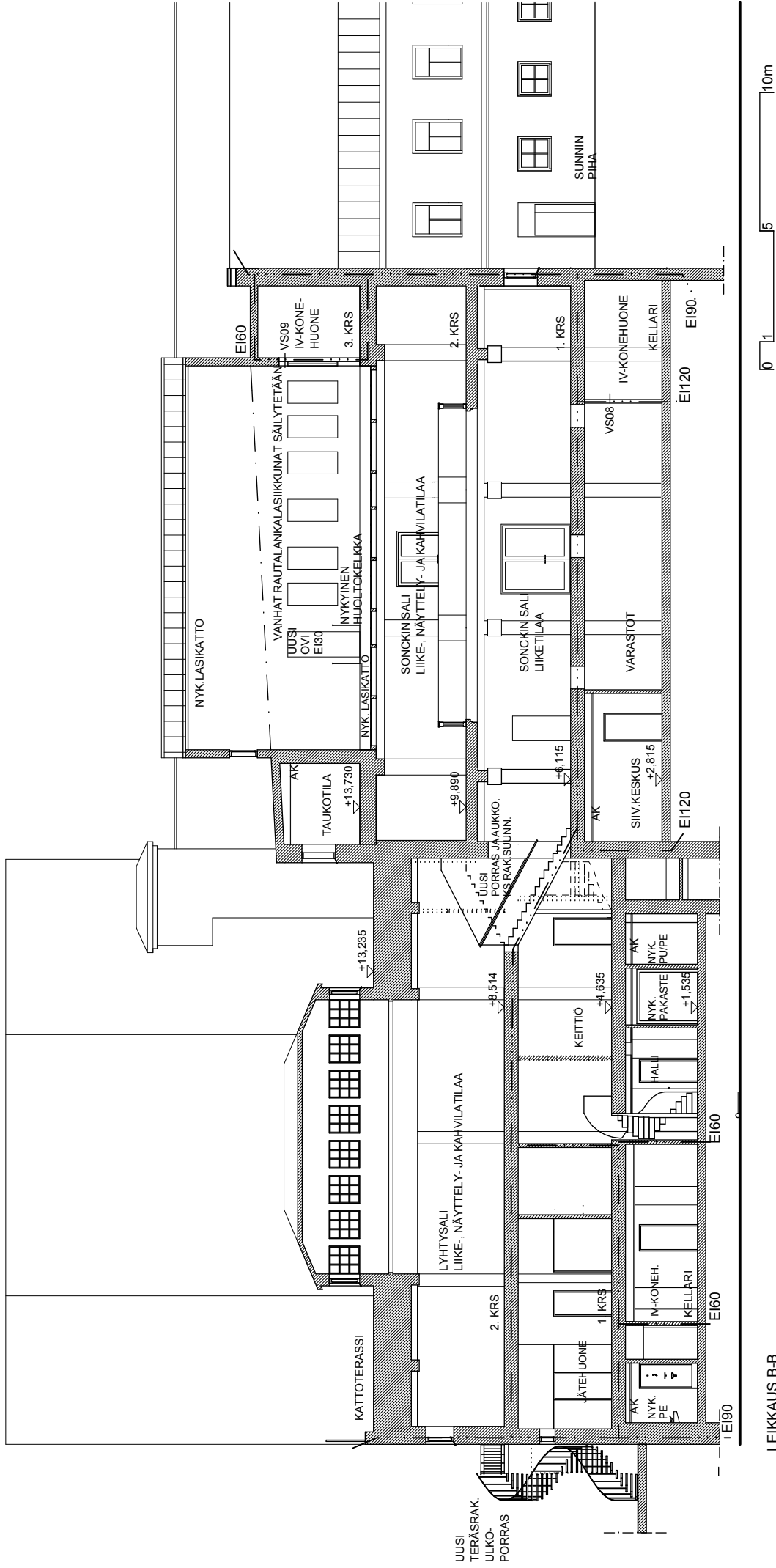
**SOFIANKATU 4, PERUSPARANNUS**  
**LEIKKAUS A-A 1:200**  
**15.01.2015**

----- Palo-osastoiminnin raja  
Ei160

- MERKINNÄT:
- Olemassaoleva rakenne ja ovi
  - Purettava rakenne ja ovi
  - Uusi rakenne ja ovi

Kalevankatu 31  
00100 HELSINKI  
puh 09-6866 780

**ARKKITEHDIT NRT**



Kalevankatu 31  
 00100 HELSINKI  
 puh 09-6866 780

**ARKKITEHDIT NRT**

LEIKKAUS B-B

POHJAPIIRUSTUKSESSA KÄYTETTY JUUTTA TASOKOORDINAATISTOA,  
 N2000 JÄRJESTELMÄN MUKAAN.  
**SOFIANKATU 4, PERUSPARANNUS**  
**LEIKKAUS B-B 1:200**  
 15.01.2015



POHJAPIIRUSTUKSESSA KÄYTETTY JUUTTA TASOKOORDINAATISTOA,  
N2000 JÄRJESTELMÄN MUKAAN.

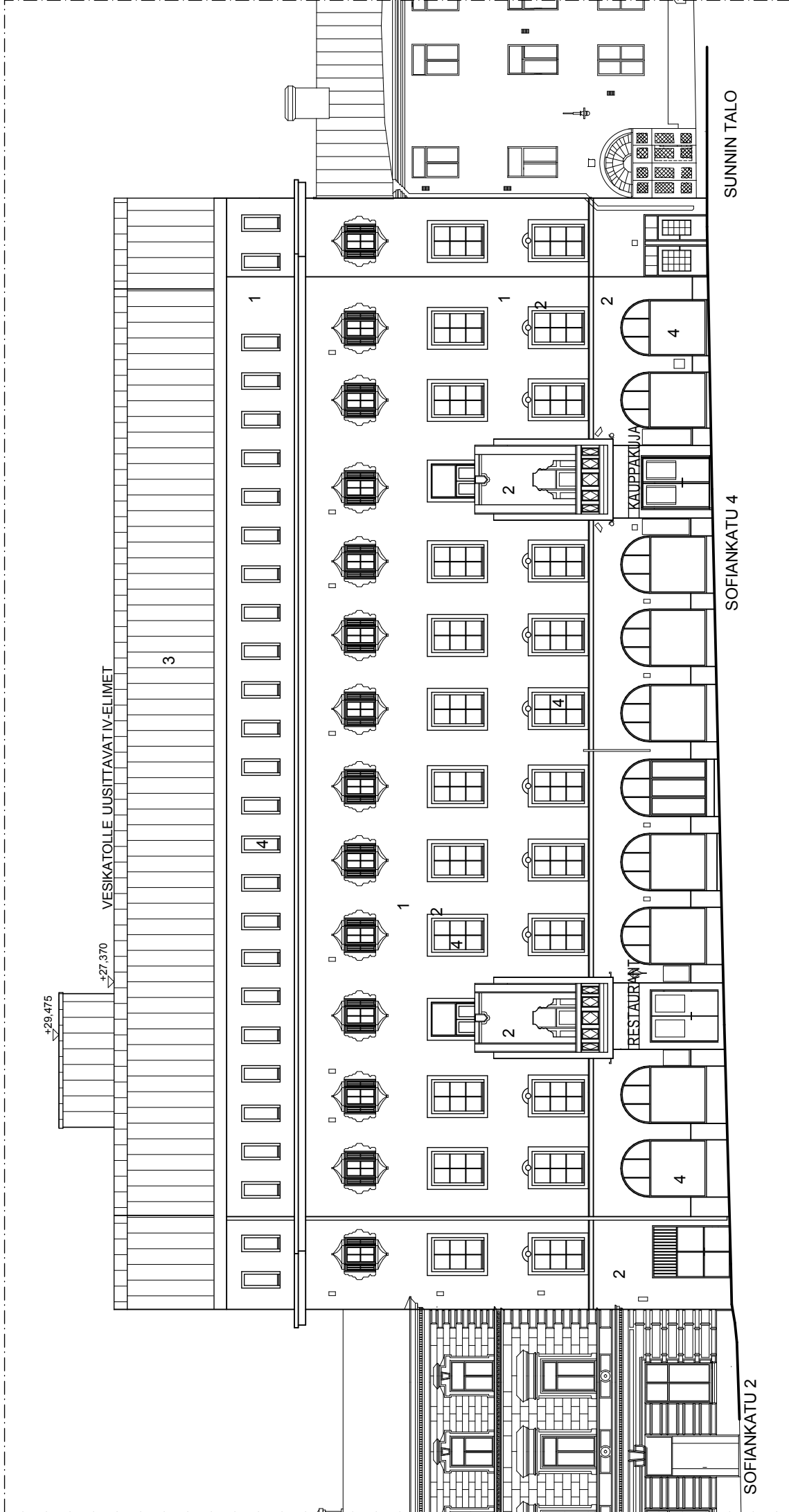
SOFIANKATU 4, PERUSPARANNUS  
JULKISIVU SOFIANKADULLE 1:200  
15.01.2015

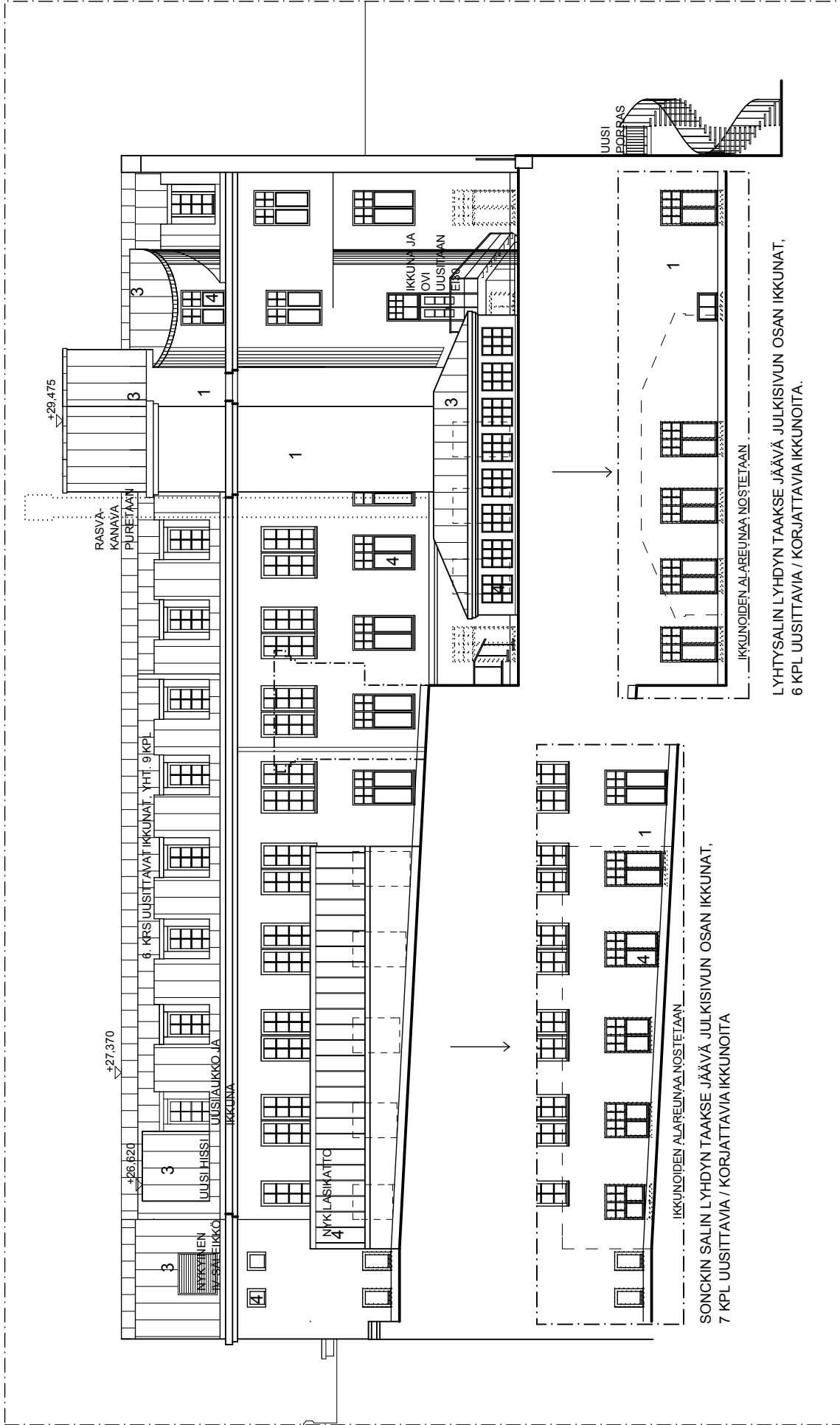
JULKISIVUMERKINNÄT:

- 1 RAPPAUS
- 2 TERASTIRAPPAUS
- 3 KONESAUMATTU PELTI, MAALAU
- 4 LASI

Kalevankatu 31  
00100 HELSINKI  
puh 09-6866 780

ARKKITEHDIT NRT





POHJAPIIRUSTUKSESSA KÄYTETTY UUTTA TASOKOORDINAATISTOA, N2000 JÄRJESTELMÄN MUKAAN.

**SOFIANKATU 4, PERUSPARANNUS  
JULKISIVU PIHALLE 1:200  
15.01.2015**

- JULKISIVUMERKINNÄT:
- 1 RAPPAUS
  - 2 TERASTIRAPPAUS
  - 3 KONESAUMATTU PELTI, MAALAUUS
  - 4 LASI

Kalevankatu 31  
00100 HELSINKI  
puh 09-6866 780

**ARKKITEHDIT NRT**

POHJAPIIRUSTUKSESSA KÄYTETTY JUUTTA TASOKOORDINAATISTOA,  
N2000 JÄRJESTELMÄN MUKAAN.

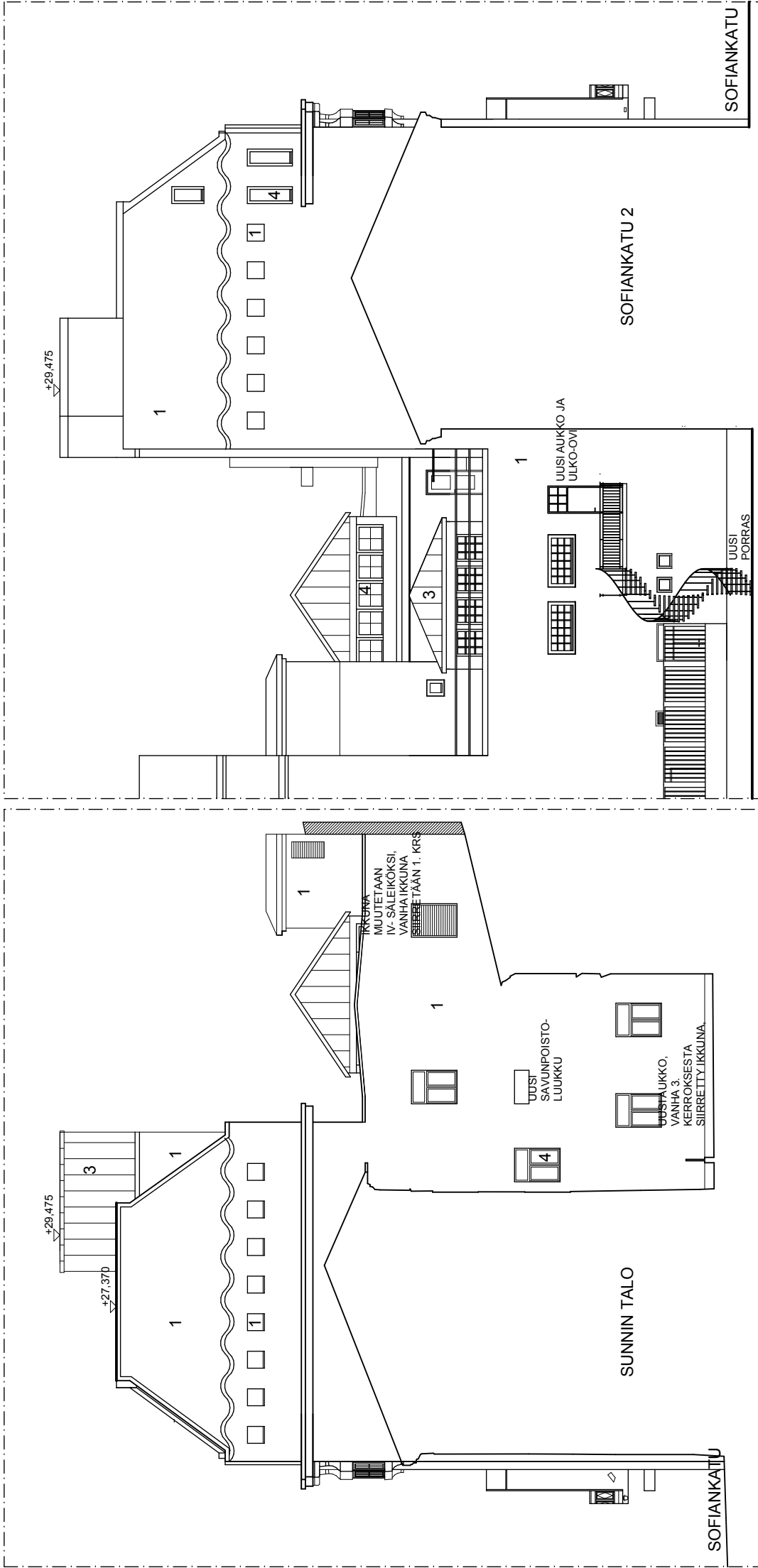
SOFIANKATU 4, PERUSPARANNUS  
PÄÄTY JULKISIVUT 1:200  
15.01.2015

JULKISIVUMERKINNÄT:

- 1 RAPPAUS
- 2 TERASTIRAPPAUS
- 3 KONESAUMATTU PELTI, MAALAUUS
- 4 LASI

Kalevankatu 31  
00100 HELSINKI  
puh 09-6866 780

ARKKITEHDIT **NRT**





Sofiankatu 4  
Näkymä Lyhtysalialta

NÄKYMÄ LYHTYSALIALTA, MALLINNOSLUONNOS



Sofiankatu 4  
Näkymä Sonckin salista

NÄKYMÄ SONCKINSALIALTA 1.KERROS, MALLINNOSLUONNOS



Sofiankatu 4  
Näkymä 6.kerros

NÄKYMÄ 6.KERROS TOIMISTOHOTELLI TAI KEVYTTÄ LIIKUNTATILAA, MALLINNOSLUONNOS



Sofiankatu 4  
Näkymä 4.kerros

NÄKYMÄ 4.KERROS TOIMISTOHOTELLI, MALLINNOSLUONNOS

**SOFIANKATU 4, PERUSPARANNUS  
MALLINNOSKUVIA**  
15.01.2015

Kalevankatu 31  
00100 HELSINKI  
puh 09-6866 780

**ARKKITEHDIT****NRT**

