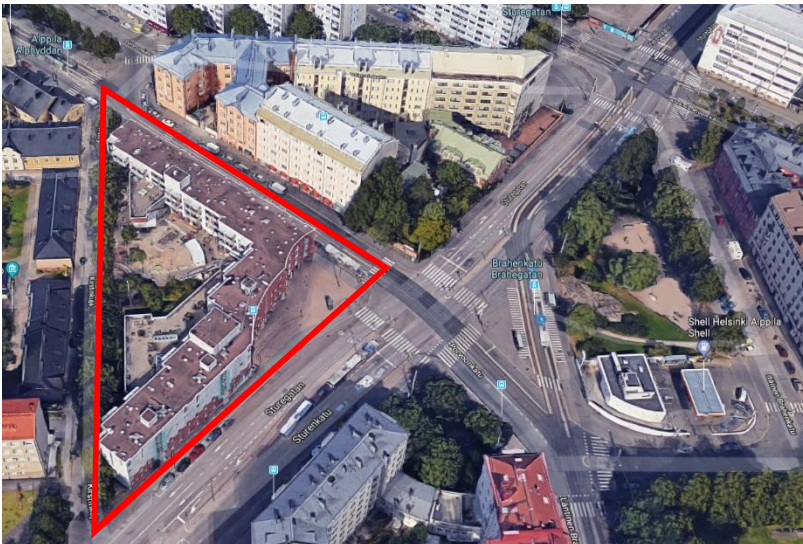


HANKESUUNNITELMA

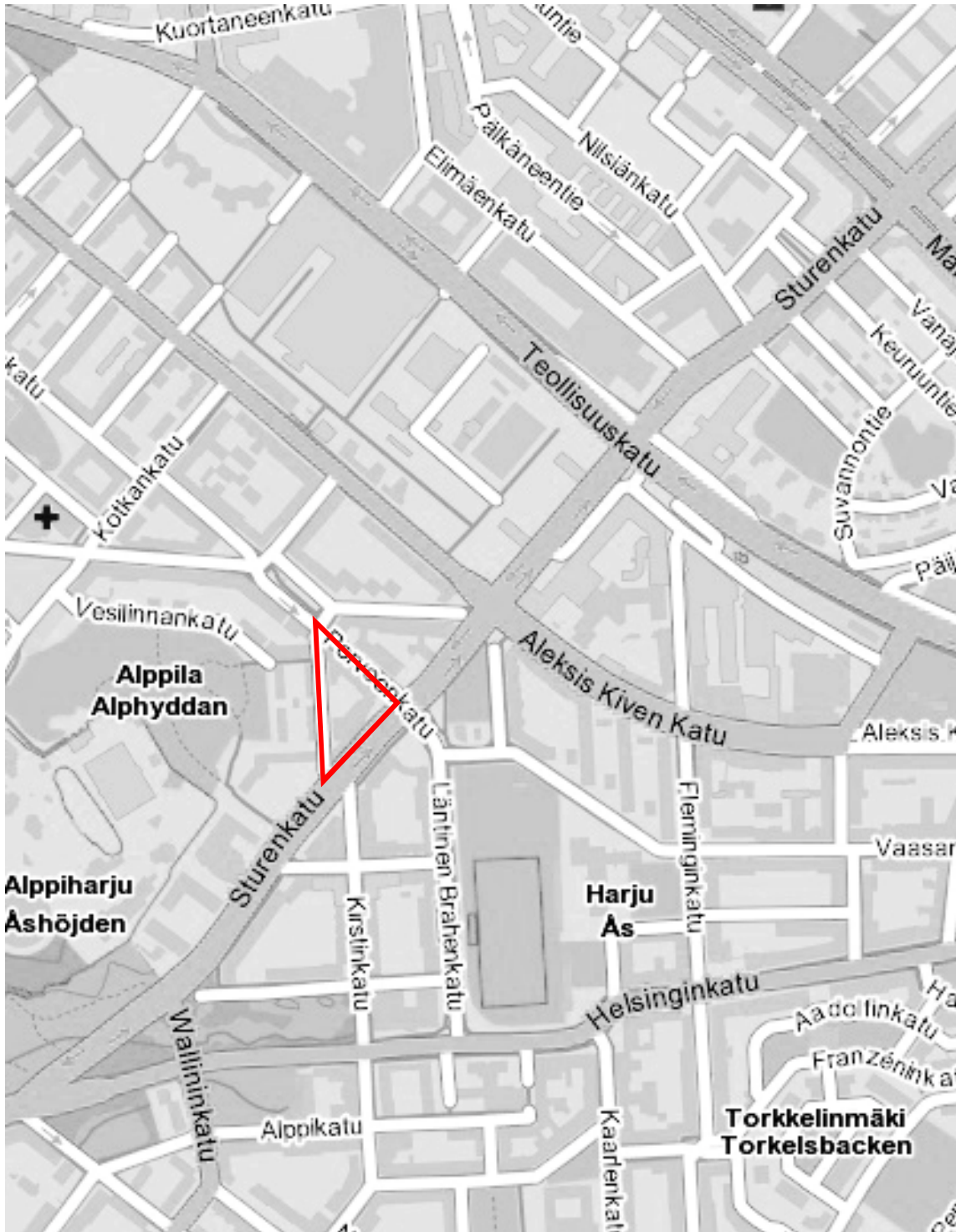
**Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat/Sturenkatu 8
Heka Oy/Porvoonkatu 10 (Brahen Asuintalo)
Sturenkatu 8 ja Porvoonkatu 10, 00510 HELSINKI**

Vaippa- ja piharakenteiden peruskorjaus

10.4.2018



SIJAINTI



YHTEENVETO, Vaippa- ja piharakenteiden peruskorjaus

Vaippa- ja piharakenteiden peruskorjaus					
Osoite				Rakennustunnus (RATU)	
Sturenkatu 8 ja Porvoonkatu 10, 00510 Helsinki (käytetyt lyhenteet SK8 ja PK10)				2586 (SK8) ja 2585 (PK10)	
Sijainti				Kohdenumero	
Tontit 9 (SK8) ja 5 (PK10), kortteli 372, 12. kaupunginosa					
Käyttäjät/toiminta				Asiakas-/tilapaikat	
Rakennuksissa toimii tällä hetkellä lähinnä Helsingin kaupungin sosiaalipalvelu ja rakennuksissa on myös vuokra-asuntoja.				-	
Rakennuksen laajuustiedot		brm ²	kem ²	asm ²	m ³
SK8 + PK10 yhteensä:		8 861	7 927	3 045	28 379
Hankkeen tarpeellisuus					
Rakennukset ovat valmistuneet 1980-luvun jälkipuolella vuonna 1988. Vuonna 2016 molempiin rakennuksiin on suoritettu vaipparakenteiden ja ulkobetonirakenteiden tutkimukset. Sturenkatu 8:ssa on suoritettu vuoden 2017 aikana mikrobitutkimuksia, joissa yhdellä seinäosuudella on todettu paikallinen mikrobivaurio. Rakennukset ovat saavuttamassa 30 vuoden iän eikä rakennuksien vaipparakenteisiin ole suoritettu peruskorjausluonteisia korjaustoimenpiteitä. Suoritettujen vaipparakenteiden ja ulkobetonirakenteiden kuntotutkimuksen perusteella nyt suoritettavilla peruskorjaustoimenpiteillä on saavutettavissa rakennuksille vähintään yksi peruskorjauskausi optimaalisin kustannuksin ilman betonirakenteiden kallista uusintaa. Korjaukset tehdään suoritettujen tutkimuksien edellyttämänä. Lisäksi korjataan Sturenkatu 8:n sokkelirakenteen mikrobivauriokohta.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kustannustaso 3/2018)					
	brm ²	kem ²	asm ²	Investointikustannusarvio (€)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisäraken-					
Muutos / Korjaus / Perusparannus	8 861	7 927	3 045	3 855 000,00	
Yhteensä (peruskorjattavat rakennukset)	8 861	7 927	3 045	3 855 000,00	
Investointikustannusten jakautuminen (kustannusjakautuminen eri rakennuksille ks. myös liite 7).				435,05	€/brm ²
				486,31	€/kem ²
Tilakustannus käyttäjälle (Sturenkatu 8, toimistotilat) kokonaisvuokravaikutus 1,95 €/m²/kk. Koskee vain Sturenkatu 8:n toimistotiloja (ja liiketiloja). Vuokrattavien asuintilojen vuokravaikutusta ei lasketa tähän hankesuunnitelmaan liitettynä, koska vuokranmääräytymisperuste ei määräydy vastaavasti. Porvoonkatu 10:n tiloille ei tilaaja (Heka Oy) ole edellyttänyt vuokravaikutuslaskelmaa.					
Sturenkatu 8, toimisto- ja liiketilat	€/m ² /kk	Toimistotilat 2378 m ² (sote), liiketilat 145 m ² (väistötilana).			
Nykyinen vuokra, toimistotilat	16,09	Sosiaali- ja terveystoimiala 2378 m ² .			
Tuleva vuokra, toimistotilat	18,04	Vuokran korotus 1,95 €/m²/kk (2378 m ² :lle korotus 4637,10 €/kk).			
Toiminnan käynnistämiskustannukset -					
Hankkeen aikataulu					
Lähtökohtaisesti vuosi 2019. 4/2019-4/2020. Rakennuksen sisäkäyttöä haittaavat rakennustoimet ajoitetaan ajanjaksolle 4/2019-11/2019.					
Rahoitussuunnitelma					
Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat ja Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka Oy) rahoittavat hankkeen rakennuksien laajuustietojen suhteessa. Korjaushanke on molempien kiinteistöjen yhteiskorjaushanke.					
Väistötilat				Väistötilojen kustannus	
Väistötiloja ei järjestetä (rakennuksen sisätilojen käyttöä haittaavat rakennustoimet rajoitetaan ajallisesti).				-	
Toteutus- ja hallintamuoto					
Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat ja Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka Oy) omistavat kiinteistöt.					

SISÄLLYSLUETTELO

1.	HANKKEEN PERUSTIEDOT	5
2.	SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA / RAKENNUKSESTA	5
3.	HANKKEEN TARPEELLISUUS	6
4.	HANKKEEN LAAJUUS JA LAATU	6
5.	KOHTEEN ERITYISVAATIMUKSET	7
6.	HANKKEEN YMPÄRISTÖTAVOITTEET	7
7.	VAIKUTUSTEN JA RISKIEN ARVIOINTI	7
8.	RAKENTAMISKUSTANNUKSET.....	7
9.	TILAKUSTANNUS KÄYTTÄJÄLLE	7
10.	YLLÄPITO JA KÄYTTÖTALOUS	7
11.	HANKKEEN AIKATAULU	7
12.	RAHOITUSSUUNNITELMA	8
13.	VÄISTÖTILAT	8

LIITTEET

LIITE1	Rakennusosatjateknisetjärjestelmät
LIITE2	Rakennustekniset korjaus- ja uusimistoimenpiteet (ARK ja RAK)
LIITE3	Taloteknisetkorjaus- ja uusimistoimenpiteet (LVIA)
LIITE4	Taloteknisetkorjaus- ja uusimistoimenpiteet (SÄH)
LIITE5	Hankesuunnitelmapiirustukset(ARK)asiakirjaluettelonmukaan
LIITE6	Hankesuunnitelmapiirustukset(RAK)asiakirjaluettelonmukaan
LIITE7	Kustannusarviojainvestointikustannustenjakautuminen

LIITTYVÄT ASIAKIRJAT

Tässä luetellut tutkimusasiakirjat ovat määritelleet hankesuunnitelmassa esitettyjen korjaus- ja uusimistoimenpiteiden laajuuden. Asiakirjat ovat saatavissa rakennuttajakonsultilta (IdeaStructura Oy, Ari Pesonen) pyydettyäessä:

- tutkimusohjelma, Talotekniset kuntotutkimukset, Asiantuntijapalvelu Lukkari Oy, 31.3.2014
- tutkimusraportti, Talotekniset kuntotutkimukset, Asiantuntijapalvelu Lukkari Oy, 9.7.2014
- tutkimusohjelma, Vaipparakenteiden ja ulkobetoniirakenteiden rakennustekniset tutkimukset, IdeaStructura Oy, 11.8.2014 (Sturenkatu 8)
- tutkimusohjelma, Vaipparakenteiden ja ulkobetoniirakenteiden rakennustekniset tutkimukset, IdeaStructura Oy, 25.8.2014 (Porvoonkatu 10)
- tutkimusseloste, Huonetilojen 138, 139, 273 ja 276 sekä 275 sisäilmatutkimukset ja huonetilan 139 rakenneavaus, IdeaStructura Oy, 16.1.2015
- tutkimusseloste, Vaipparakenteiden ja ulkobetoniirakenteiden rakennustekniset tutkimukset, IdeaStructura Oy, 12.5.2016 (Sturenkatu 8)
- tutkimusseloste, Vaipparakenteiden ja ulkobetoniirakenteiden rakennustekniset tutkimukset, IdeaStructura Oy, 12.5.2016 (Porvoonkatu 10)
- tutkimusohjelma, Mineraalikuitu- ja mikrobitutkimukset, IdeaStructura Oy, 6.6.2017
- tutkimusseloste, Mineraalikuitututkimukset, IdeaStructura Oy, 25.9.2017
- tutkimusseloste, Mikrobitutkimukset, IdeaStructura Oy, 25.9.2017
- tutkimusohjelma, Lisämikrobitutkimukset, IdeaStructura Oy, 5.10.2017

1. HANKKEEN PERUSTIEDOT

Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat/Sturenkatu 8
Helsingin kaupungin asunnot Oy/Porvoonkatu 10 (Brahen Asuintalo)
Vaippa- ja piharakenteiden peruskorjaus

Sturenkatu 8 ja Porvoonkatu 10, 00510 HELSINKI
Tontit 9 (Sturenkatu 8) ja 5 (Porvoonkatu 10), kortteli 372, 12. kaupunginosa

Hankesuunnitelma-asiakirjoissa käytetään myös lyhenteitä SK8 (Sturenkatu 8) ja PK10 (Porvoonkatu 10).

Tämä hankesuunnitelma sisältää Sturenkatu 8:ssa ja Porvoonkatu 10:ssä (Brahen Asuintalo) sijaitsevan toimisto-, liiketila- ja asuinrakennuksen vuosina 2019–20 suorittavat vaipparakenteita ja piha-alueita koskevat korjaus- ja uusimistyöt peruskorjauksena. Korjaukset ja uusinnat suoritetaan pääosin ulkotiloista käsin ja ne koskevat julkisivujen betonirakenteita, ikkuna- ja ulko-ovirakenteita, parvekerakenteita ja vesikattorakenteita sekä piharakenteita.

Korjaus- ja uusimistoimenpiteitä ei tehdä sisätiloista käsin, mutta ikkunoiden ja ulko-ovien uusimistoimenpiteet haittaavat rakennuksen käyttöä paikallisesti rajoituttuun ajan.

Hankesuunnitelma ei sisällä Sturenkatu 8:n 1. ja 2. kerroksen toimistotilojen mahdollista käyttötarkoituksen muutosta esimerkiksi asuinkäyttöön ja siitä syntyviä lisämuutostarpeita julkisivuihin (esim. ranskalaisten parvekkeiden rakentamisen synnyttämiä muutostarpeita julkisivuissa jne.). Mikäli käyttötarkoituksen muutosprosessi etenee tämän hankesuunnitelman määrittelemien rakennustoimenpiteiden aikataulussa, on julkisivujen muutoksiin syntyvät lisäkustannukset huomioitava siinä hankesuunnitelmassa, joka koskisi käyttötarkoituksen muutosta.

2. SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA/RAKENNUKSISTA

Korjaus- ja uusimistoimenpiteet ovat rakennus- tai toimenpideluvan alaisia toimenpiteitä, mutta hankkeessa ei ole asemakaavamääräyksien alaisia toimenpiteitä. Sturenkatu 8:n vanhassa rakennusluvassa käyttötarkoitus on ”terveyskeskukset”, joka tulee päivittää rakennusluvan yhteydessä.

Rakennushanke koostuu kahdesta yhdessä olevasta kiinteistöstä, joilla on eri omistajatahot Helsingin kaupungin sisällä (Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat ja Helsingin kaupungin asunnot Oy). Hankkeen kustannukset jaetaan em. omistajatahoille kiinteistöjen laajuuksien suhteessa (bruttoalojen suhteessa).

Kiinteistöjen bruttoalat ovat 4 813 brm² (SK8) ja 4 048 brm² (PK10), yhteensä **8 861 brm²**. Kiinteistön tilavuudet ovat 15 459 brm³ (SK8) ja 12 920 brm³ (PK10), yhteensä **28 379 brm³**. Kiinteistöjen kerrosalat ovat 4 607 kem² (SK8) ja 3 320 kem² (PK10), yhteensä **7 927 kem²**. Asuin huoneistoalat ovat 1 218 asm² (SK8, yhteensä 32 huoneistoa) ja 1 827 asm² (PK10, yhteensä 55 huoneistoa), yhteensä **3 045 asm²**. Molemmissa kiinteistöissä on myös toimisto- ja liiketiloja.

Kustannusjaon peruste on seuraava:

Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat (Sturenkatu 8): 4813/8861 osaa (noin 54,32 prosenttia).
Helsingin kaupungin asunnot Oy (Porvoonkatu 10): 4048/8861 osaa (noin 45,68 prosenttia).

Hankkeen kustannuksen tarkempi jakautuminen kiinteistöille (SK8 ja PK10) on esitetty liitteessä 7.

3. HANKKEEN TARPEELLISUUS

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Vaippa- ja piharakenteiden peruskorjaus -hanke perustuu vuonna 2016 molemmissa kiinteistöissä (SK8 ja PK 10) tehtyihin vaipparakenteiden ja ulkobetonirakenteiden tutkimuksiin sekä Sturenkatu 8:n osalta vuonna 2017 tehtyihin mikrobitutkimuksiin.

Korjaushanke on mitoitettu niin, että korjauksilla saavutetaan kiinteistöissä yhden peruskorjauskauden mukainen käyttöikä ilman ulkoilmaa vasten olevien betonirakenteiden purkutoimenpiteitä. Peruskorjauksen ajoitus on nyt oikea niin, että betonirakenteet ovat korjattavissa kustannustehokkaasti elinkaarta pidettävästi ilman niiden purkutoimenpiteitä. Rakennusten tämänhetkinen ikä on noin 30 vuotta.

4. HANKKEEN LAAJUUS JA LAATU

Toiminnan kuvaus

Rakennus on Kiinteistö Oy Helsingin toimitilojen osalta Helsingin kaupungin sosiaalipalvelujen käytössä sekä asuinhuoneistojen osalta asuinvuokrakäytössä. Rakennus on Helsingin kaupungin asunnot Oy osalta sosiaalipalvelujen tukiasumisen käytössä. Rakennuksissa ei ole tällä hetkellä kaupungin ulkopuolisia vuokralaisia, mutta rakennuksissa on liiketiloja, jotka ovat olleet ulkopuolisessa käytössä vuokrattuina.

Hankkeen laajuus

Hankkeen korjaus- ja uusimistoimenpiteet kohdistuvat pääosin ulkovaipparakenteisiin (julkisivuihin, ulko-oviin ja ikkunoihin ja vesikattoihin). Lisäksi korjataan ja uusitaan ulkorakenteita (ulkobetonirakenteita, aita- ja kaiderakenteita, katoksia jne.) sekä asuinhuoneistoparvekkeet ja piha-alueet. Taloteknisenä korjauksena suoritetaan niiden asennusten uusinnat (esim. julkisivu- ja pihavalaisimet, julkisivukatkaisimet ja ovien sähkölukitukset ovien osalta jne.), jotka liittyvät uusittaviin rakenteisiin.

Lähtökohta: ulkoilmaa vasten olevat rakenteet ja piharakenteet peruskorjataan vähintään yhden peruskorjauksen pituiselle ajanjaksolle (20-30 vuotta).

Laatutaso

Korjaus- ja uusimistoimenpiteiden käyttöikätaavoite on yksi peruskorjauskausi (20-30 vuotta). Hankesuunnitelmaan kirjatulla korjaus- ja uusimistoimenpiteillä saavutetaan kustannustehokkain elinkaari estämällä korjauksilla ulkoilmaa vasten olevien betonirakenteiden käyttöikänsä nähden ennenaikainen vaurioituminen korjauskelvottomaksi.

Liite 1: *Rakennusosat ja tekniset järjestelmät*

5. KOHTEEN ERITYISVAATIMUKSET

Ei erityisvaatimuksia. Rakennus sijaitsee melko näkyvällä paikalla kaupunkirakenteessa vilkkaasti liikennöityyn Sturenkadun ja Porvoonkadun risteysalueeseen liittyen, ja tämän vuoksi julkisivujen kunnossa pysymiselle ja rakennuskokonaisuuden ulkoasulle piha-alueineen on syytä asettaa ulkonäöllisiä vaatimuksia.

6. HANKKEEN YMPÄRISTÖTAVOITTEET

Hankkeen ympäristötavoitteena on rakennuksen käyttöiän varmistaminen asetetulle käyttökäytävöille, joka on vähintään yksi peruskorjauskausi.

7. VAIKUTUSTEN JA RISKIEN ARVIOINTI

Hankkeen riskit

Riskinä hankkeeseen liittyy, että betonirakenteet voivat olla tutkimuksissa todettua huonommassa kunnossa ja lisäkorjauksia joudutaan tekemään kokonaisuudessaan yksikkökohtaisesti lisätyönä. Hankkeeseen ei liity tavanomaisesta vaipparakenteiden tai piharakenteiden korjaushankkeesta poikkeavia työturvallisuusriskejä.

8. RAKENTAMISKUSTANNUKSET

Vaippa- ja piharakenteiden peruskorjaus -hankkeen enimmäishinta on **3 855 000 €** arvonlisäverottomana (alv 0 %) maaliskuun 2018 kustannustasossa. Bruttoalakohtainen (brm²) neliökustannus on **435 €/brm²** (alv 0 %).

9. TILAKUSTANNUS KÄYTTÄJÄLLE

Sturenkatu 8 (SK8)

Väistötilakustannuksia ei ole, mutta tällä hankkeella on vuokra vaikutus, jonka suuruudeksi arvioidaan rakennuksien käyttäjille SK8-kiinteistössä liike- ja toimistohuoneistoalan osalta **1,95 €/m²/kk** (alv 0 %). Asuinhuoneistoalan (asm²) osalta ei suoriteta vuokra vaikutuslaskelmaa, koska asuinvuokrat määräytyvät muulla perusteella.

Porvoonkatu 10 (PK10)

Väistötilakustannuksia ei ole. Hankkeelle ei tilaaja (Helsingin kaupungin asunnot Oy) ei ole edellyttänyt vuokra vaikutuslaskelmaa hankesuunnitelmaan liitettynä.

10. YLLÄPITO JA KÄYTTÖTALOUS

Ei muutoksia käyttötalouteen eikä ylläpitoon.

11. HANKKEEN AIKATAULU

Hankkeen aikataulu:

- Toteutus suunnittelu sekä rakentamisen valmistelu suoritetaan vuoden 2018 kolmen ensimmäisen neljänneksen aikana niin, että hanke voidaan toteuttaa vuonna 2019.

- Urakkakilpailutus myöhäisyyksyllä 2018. Urakkamuoto on lähtökohtaisesti kokonaisurakka, jossa ennalta vaikeasti määriteltävissä olevia betonirakennekorjauksia voidaan tehdä yksikköhinnoin (piharakenteiden peruskorjaus maanrakennustöiden osalta voidaan tehdä myös erillisenä urakkana erillisen toteutussuunnittelun aikaisen harkinnan perusteella).
- Rakentaminen alkaa keväällä 2019 ja jatkuvat korkeintaan noin vuoden ajan (4/2019-4/2020), mutta rakennuksen sisäkäyttöä haittaavat rakennusvaiheet (esim. ikkuna- ja ulko-oviuisinat) toteutetaan vuonna 2019 rajoitetulla ajanjaksolla niin, että haitta rakennuksen käyttäjille olisi vähäisin mahdollinen.

12. RAHOITUSSUUNNITELMA

Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat ja Helsingin kaupungin asunnot Oy rahoittavat yhdessä hankkeen luvussa 2 kirjatulla kustannusjaolla. Peruskorjaushankkeen perustamiskustannusten jakautuminen euromääräisenä tilaajatahoille on esitetty liitteessä 7 (investointikustannukset).

13. VÄISTÖTILAT

Korjaustyö ei aiheuta väistötilatarvetta rakennuksen käyttäjille. Korjaustyöt tehdään ulkotiiloista käsin, mutta jotkin hetkelliset rakennusvaiheet synnyttävät hetkellisiä häiriöitä rakennuksen käytölle. Yli yhden työvuoron pituisissa häiriöissä ja häiriöiden kohteeksi joutuvissa huonetiloissa rakennetaan suojaseinärakenteet, jotka estävät myös ulkopuolisten pääsyä sisätiloihin. Korjaustyön aikana joudutaan tekemään myös väliaikaisia kulkujärjestelyjä sisääntulojen ulko-oville.