



§ 76

Viipurinkatu 2, 1,7 ja 8 kerroksen toiminnallisen muutoksen hanke-suunnitelman enimmäishinnan korotus

HEL 2022-011417 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti korottaa ”1,7 ja 8 kerroksen toiminnalliset muutokset, Viipurinkatu 2” hankkeen enimmäishintaa 1 090 000 euroa siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat yhteensä 3 650 000 euroa (alv. 0 %) toukokuu 2023 (RI=111 ja THI 205,0) (3 618 230 euroa, alv. 0 %, elokuu 2022 kustannustasossa, RI=108 ja THI 206,8).

Käsittely

Esteelliset: Kari Pudas ja Sari Hilden (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti todeta, etteivät Kari Pudas ja Sari Hilden esteellisinä osallistuneet asian käsittelyyn eivätkä olleet läsnä sitä käsiteltäessä.

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Teknisenä korjauksena esittelijän perusteluissa kohta Tilakustannus käyttäjälle:

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa sovittu vuokra on yhteensä noin 21,96 euroa/htm²/kk, noin 37 746 euroa/kk ja noin 473 545 euroa/v. Pääomavuokran osuus on 17,53 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 17,53 euroa/htm²/kk.

Enimmäishinnan korotuksen jälkeen uuden vuokramallin määriteltä kokonaisvuokra on enintään 26,00 euroa/htm²/kk.

Korjattiin muotoon:

Enimmäishinnan korotuksen jälkeen uuden vuokramallin määriteltä kokonaisvuokra on 7 ja 8 kerrosten osalta noin 491 m² vuokra-alalle 25,90 euroa/m²/kk euroa/htm²/kk ja ensimmäisen kerroksen osalta noin 813 m² vuokra-alalle 22,90 euroa/m²/kk euroa/htm²/kk eli yhteensä enintään noin 376 015 euroa/v.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä esittelijän perusteluihin tehdyn teknisen korjauksen.



24.08.2023

Asia/3

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Hannu Seppälä

Lisätiedot

Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 76399
jari.miettinen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helsingin kaupungin asunnot Oy
Tilat-palvelu/Hankeysikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tiivistelmä hankkeesta

Viipurinkatu 2, 00510 Helsinki

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi 17.11.2022 128 § ”1,7 ja 8 kerroksen toiminalliset muutokset, Viipurinkatu 2” hankesuunnitelman. Hankkeen kokonaishinta oli 2 560 000 euroa elokuu 2022 kustannustasossa (RI=108 ja THI 206,8).

Tarve

Helsingin kaupungin asunnot Oy keskittää toimintansa useista eri paikoista, yhteen toimistotilaan osoitteeseen Viipurinkatu 2. Hankkeen tavoitteena on muuttaa tilat nykyaikaiseksi monitilatoimistoksi, jolloin tilankäyttö tehostuu. Tämän takia Viipurinkatu 2:n tiloja ajanmukaistetaan nykyvaatimusten mukaiseksi, uusitaan taloteknisiä asennuksia sekä muutetaan 1. krs toimistotilakäyttöön, jossa on ollut käyttämätön keittiö ja ruokailutilat.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen ja muutokset apuöineen muutosalueilla laajenivat merkittävästi hankkeen aikana.



Hankesuunnitteluvaiheessa syksyllä 2022 oletettiin muutosalueiden pääosin alkuperäisen ilmanvaihtotekniikan riittävän tuleviin monitilatoimiston tarpeisiin. Hankkeen käynnistymisen jälkeen ensimmäiseen kerrokseen jouduttiin kuitenkin suunnittelemaan ja hankkimaan uusi ilmanvaihtokone sekä rakentamaan uudet kanavistot jäähdytyspalkkeineen.

Myös 7 ja 8 kerroksen muutosalueilla jouduttiin uusimaan jäähdytyspalkit sekä kerrosten runkkanavat riittävän ilmanvaihtomäärän sekä sisäilmaolosuhteiden varmistamiseksi muutosalueilla.

Ensimmäisen kerroksen muutostyöt vastasivat enemmän perusparannusta kuin muutostyötä.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen kokonaiskustannukset ovat edellä mainittujen syiden takia 3 650 000 euroa arvonlisäverottomana kustannustasossa toukokuu 2023 kustannustasossa (RI=111 ja THI 205,0).

Hankkeen rahoitukseen käytetään investointitalouden määrärahoja. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa sovittu vuokra on yhteensä noin 21,96 euroa/htm²/kk, noin 37 746 euroa/kk ja noin 473 545 euroa/v. Pääomavuokran osuus on 17,53 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 17,53 euroa/htm²/kk.

Enimmäishinnan korotuksen jälkeen uuden vuokramallin määritelty kokonaisvuokra on enintään 26,00 euroa/htm²/kk.

Rahoitus

Talorakennushankkeiden rakentamisohjelmaehdotuksessa vuosiksi 2023 - 2032 hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu 1,5 milj. euroa määrärahaa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2022 - 2023. Talorakennusinvestointihankkeiden elokuun ennusteen mukaan hankkeille varatusta määrärahasta jää käyttämättä noin 20 %. Enimmäishinnan korotus rahoitetaan talorakennushankkeiden käyttämättä jääneestä määrärahasta.

Toteutusaikataulu

hankesuunnittelu	8/2022
toteutussuunnittelu	9/2022 - 10/2022
rakentamisen valmistelu	11/2022
rakentaminen	12/2022 - 9/2023

Lausunnot



24.08.2023

Asia/3

Helsingin kaupungin asunnot Oy on hyväksynyt hankkeen suunnitelmat sekä uuden vuokralaskelman.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Hannu Seppälä

Lisätiedot

Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 76399
jari.miettinen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helsingin kaupungin asunnot Oy
Tilat-palvelu/Hankeyksikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 17.11.2022
§ 128