



17.11.2022

Asia/12

## § 128

### Viipurinkatu 2, kerrosten 1, 7 ja 8 toiminnalliset muutokset, hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2022-011417 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä osoitteessa Viipurinkatu 2 sijaitsevan toimistorakennuksen kerrosten 1, 7 ja 8 toiminnallisten muutosten 22.9.2022 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 2 560 000 euroa elokuun 2022 kustannustasossa (RKI=108 ja THI 206,8).

Päätös tehtiin ehdolla, että tilojen käyttäjä, Helsingin kaupungin asunnot Oy sekä kiinteistön omistaja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat Oy hyväksyvät hankesuunnitelman.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Viipurinkatu 2 hankesuunnitelma 22.9.2022
- 2 Kustannusarvio HKA 22.9.2022 Viipurinkatu 2

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1  
Tilat/tilaomaisuusyksikkö

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut



17.11.2022

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n on tarkoitus keskittää toimintansa useista eri paikoista yhteen toimistorakennukseen osoitteeseen Viipurinkatu 2. Kiinteistön omistaa Helsingin kaupungin omistama Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat Oy. Tilojen käyttäjä Helsingin kaupungin asunnot Oy on kiinteistössä vuokralainen.

Tämän vuoksi kohteessa peruskorjataan tiloja nykyvaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset, muutetaan 1. kerroksen tyhjiä tiloja toimistotilakäyttöön sekä rakennetaan tarvittavat keittiö- ja ruokailutilat.

Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä Kaupunkiympäristön toimialan sekä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa. Hankkeelle ei tarvita rakennuslupaa, koska tilojen käyttötarkoitus ei muutu eikä peruskorjauksessa muuteta kantavia rakenteita eikä ilmanvaihtojärjestelmää.

Rakennuksen 7. ja 8. kerrokset ovat olleet toimistotiloja, jotka nyt uudistetaan, koska ne ovat teknisesti elinkaarensa päässä. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat sosiaalitulat uudistetaan ja lisäksi vanha saunatila muutetaan sosiaalituloiksi sekä keittiötilat muutetaan toimistotiloiksi.

Hankkeessa korjattavien ja monitilaksi muutettavien 1., 7. ja 8. kerroksen vuokra-ala on yhteensä 1 797 htm<sup>2</sup>.

#### Toiminnalliset perustelut

Hankkeen tavoitteena on muuttaa tilat nykyaikaiseksi monitilatoimistoksi, jolloin tilankäyttö tehostuu. Muutosten jälkeen tilojen tehokkuusluku tulee olemaan 16 m<sup>2</sup>/hlö. Henkilömäärän lisääntyessä tilojen käyttäjämäärää voidaan edelleen tehostaa.

#### Suunnittelu- ja rakennusvaihe

Hankesuunnitelma on suunniteltu tehtäväksi siinä laajuudessa, että mahdollinen rakentaminen voidaan aloittaa mahdollisimman pian. Purkusuunnitelmat on laadittu ja purkujen laajuus on selvillä. Lisäksi haitta-ainekartoitus on tehty.

#### Aikataulu

Työt on tarkoitus aloittaa mahdollisimman pian. Tämänhetkisen arvion mukaan työt aloitetaan vuoden 2022 lopussa. Muutostyöt valmistuvat kesällä 2023 jonka jälkeen Helsingin kaupungin asunnot Oy kalustaa ja varustaa tilat siten, että ne ovat täysin valmiit elokuun 2023 alussa.



17.11.2022

hankesuunnittelu	8/2022
toteutussuunnittelu	9/2022 - 10/2022
rakentamisen valmistelu	11/2022
rakentaminen	12/2022 - 6/2023

#### Tilakustannus Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle

Tilahankkeen enintään 2 560 000 euron kustannukset maksetaan sisäisessä vuokrauksessa sovellettavien periaatteiden mukaisesti annuiteettina 10 vuoden takaisinmaksuajalla ja 3 % korolla lisävuokrana.

Annuiteetti on 296 632 euroa/v ja 24 718 euroa/kk, joka kohdistettuna 1 797 htm<sup>2</sup> vuokra-alalle on 13,76 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Lopullinen annuiteetti tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Lisävuokra ei vaikuta kohteesta maksettavaan muuhun vuokraan.

#### Rahoitus ja toteutus

Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden Tilat-palvelu toteuttaa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat Oy:n kanssa sopimiensa vastuunjakoperiaatteiden mukaisesti hallinnassaan olevien tilojen toiminnalliset muutokset. Em. vastuunjakoperiaatteiden mukaisesti kiinteistö-osakeyhtiö rahoittaa itse kiinteistön rakenteelliset korjaukset ja peruskorjaukset.

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaehdotuksessa vuosiksi 2023 - 2032 hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu 2,4 milj. euroa määrärahaa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2022 - 2023. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 2,56 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

#### Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus pyytää lausunnon Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä sekä Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat Oy:ltä ennen rakennushankkeen aloittamista.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet



17.11.2022

Asia/12

- 
- |   |   |
|---|---|
| 1 | Viipurinkatu 2 hankesuunitelma 22.9.2022    |
| 2 | Kustannusarvio HKA 22.9.2022 Viipurinkatu 2 |

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1  
Tilat/tilaomaisuusyksikkö

### Otteen liitteet

Esitysteksti

## Tiedoksi

Helsingin kaupungin asunnot Oy  
Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat Oy