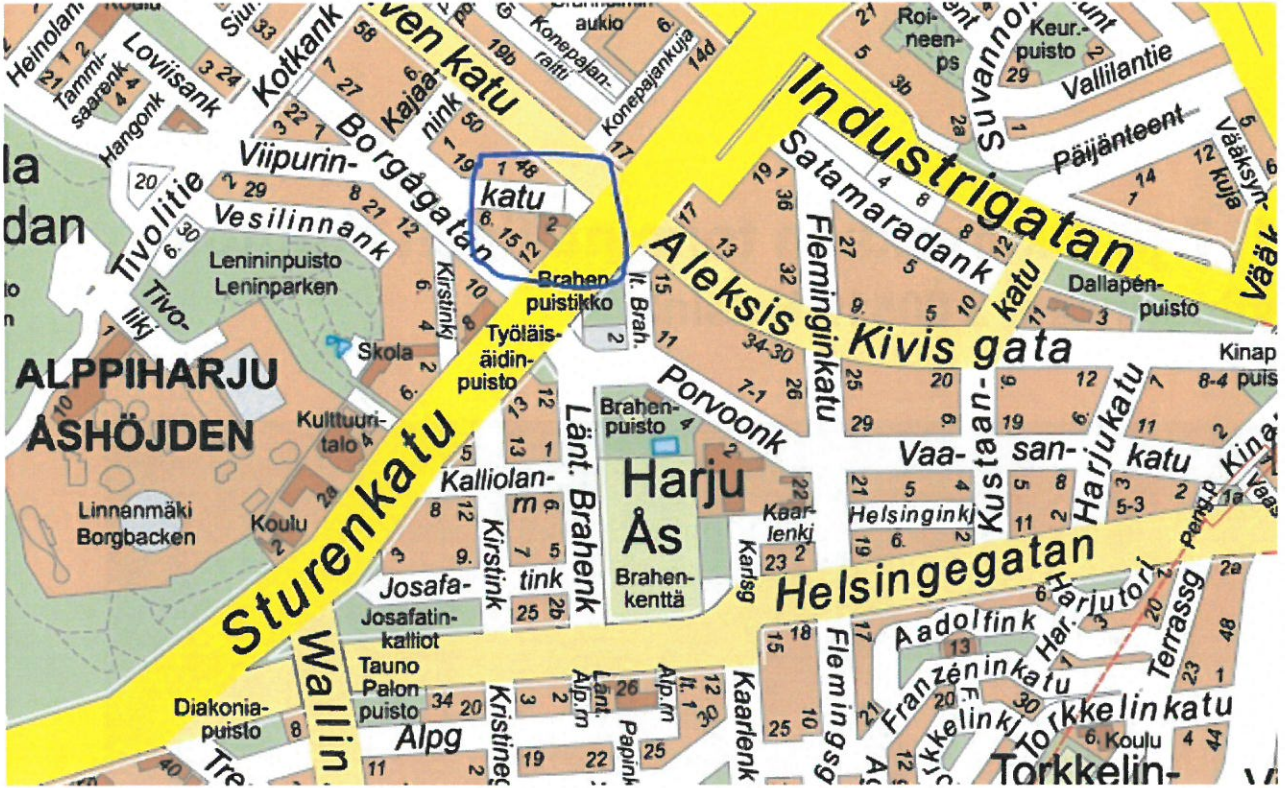


1, 7 ja 8 kerroksen toiminnallinen muutos

Viipurinkatu 2 00510 Helsinki



Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi 1., 7. ja 8. kerroksen toiminallinen muutos			Hankenumbero 2821P61394		
Osoite Viipurinkatu 2			Rakennustunnus (RATU) 91-12-370-1		
Sijainti			Kiinteistöobjekti 3577		
Käyttäjä/toiminta Heka Oy			Asiakas-/oppilas-/tilapaikat		
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot			brm ²	htm ²	
Koko rakennus	6921	5099			
Hankkeen tarpeellisuus Helsingin kaupungin asunnot Oy:llä (jäljempänä Heka) on tarkoitus siirtää toimintonsa yhteen paikkaan. Näin ollen riittävät tilat olisivat saatavilla ko. kiinteistössä mahdollisen peruskorjauksen jälkeen.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 1/2022 RI 8/108 THI 206,8)					
	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus	0	0	0	€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus	1943	1797	1712	2 560 000 €	
Yhteensä	1943	1797	1712	2 560 000 €	
Investointikustannusten jakautuminen				1317,55 € / brm ²	
				1424,60 € / htm ²	
				20 983 € / asiakas	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Liävuokra (annuiteetti 10v)	13,76			24 719	296 632
Nykyinen vuokra (htm ²)					
Toiminnan käynnistämiskustannukset: Vastaa tilojen vuokraaja					
Hankkeen aikataulu Hankesuunnittelu 8/2022 Suunnittelu 9/2022 ja rakentaminen 12/22 – 6/23					
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa otetaan huomioon hankkeelle varattava määräraha 2,56 milj.€ vuosien 2022–2023 ohjelmassa.					
Väistötilat -				Väistötilojen kustannusarvio -	
Toteutus- ja hallintamuoto Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat omistaa kiinteistön. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
Lisätiedot Lisävuokra ei vaikuta kohteesta maksettavaan muuhun vuokraan.					

1 Hankkeen perustiedot

Osoitteessa Viipurinkatu 2 sijaitsevan toimistorakennuksen kerrosten 1, 7 ja 8 peruskorjaus ja toiminnalliset muutokset (1. krs). Tilat ovat olleet toimistokäytössä ja toimistokäyttö tulee jatkumaan.

Tilat ovat huonokuntoiset. Aiemmin vuonna 2018 on peruskorjattu kerrokset 3, 4 ja 6. Tiloja tulee käyttämään Heka-asunnot, jonka keskittää toimintaansa eri kaupunginosista sekä siirtää asunnonvuokraustoimintansa tähän rakennukseen.

Hankkeen nimi:	Kerrosten 1, 7 ja 8 toiminnalliset muutokset
Osoite:	Viipurinkatu 2 00510 Helsinki.
Sijainti:	Kaupunginosa 91, Kallio, kortteli 12, tontti 370.
Nykyinen laajuus:	5099 brm ²
Hankenumero:	2821P61394
Kiinteistöobjekti:	3577 http://tilaweb.hel.fi/tilaweb/public_html/
Rakennustunnus (RATU):	3269 http://paikkatietovipunen:10058/

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupungin omistama Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat Oy. Tilojen käyttäjä Helsingin kaupungin asunnot Oy on kiinteistössä vuokralainen. Rakennuksessa toimi lisäksi Helsingin työllisyyspalvelut.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää osaksi toiminnallista ja teknistä perusparannusta. Hankkeessa 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 eikä rakenteita ilmanvaihtojärjestelmää.

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Asemakaava on voimassa ja vahvistettu 25.8.1976. Asemakaavan tunnus on 7502

Rakennuksessa ei ole suojelullisia vaatimuksia. Rakennus on valmistunut vuonna 1979. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Ilmo Valjakka.

Rakennukseen on tehty vuosikymmenten kuluessa useita toiminnan vaatimia muutoksia ja teknisiä parannuksia, jotka ovat osin muuttaneet sisätilojen luonnetta. Julkisvuiltaan rakennus on kuitenkin säilyttänyt alkuperäisen ilmeensä.

Nykyisen rakennuksen laajuus on yhteensä 5 099 brm², 4 250 htm², 4 011 hym².

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Helsingin kaupungin asunnot Oy keskittää toimintaansa useista eri paikoista yhteen toimistorakennukseen, jonka omistaa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat Oy.

Toiminnalliset perustelut

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

Hankkeen tavoitteena on muuttaa tilat nykyaikaiseksi monitilatoimistoksi, jolloin tilankäyttö tehostuu. Muutosten jälkeen tilojen tehokkuusluku tulee olemaan 16 m² / hlö. Henkilömäärän lisääntyessä tilojen käyttäjämäärää voidaan edelleen tehostaa.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Toiminta säilyy entisellään. Tällä hetkellä perusparannettavalla alueella ei ole toimintaa johtuen tilojen heikosta kunnosta. Peruskorjauksen jälkeen tilat vuokrataan Hekalle.

Hankkeen laajuus

Koko rakennuksen bruttoala on 6921 brm², josta peruskorjataan noin 1943 brm².

Koko rakennuksen huoneistoala on 5099 htm², josta kerrosten 7 ja 8 huoneistoala on 492 htm²/kerros ja 1. kerroksen huoneistoala on 813 htm². Korjattavien ja monitilaksi muutettavien 1., 7. ja 8. kerroksen huoneistoala on yhteensä 1797 htm².

Hankkeen muutos- ja korjaustöihin sisältyy myös pihaa, jonne lisätään polkupyöräpaikkoja ja uudet pyöräkatokset. Lisäksi pihalta aidataan alue, joka on vain tämän rakennuksen käyttäjien pyörien turvallista säilyttämistä varten.

Laatutaso

Vanhat pintarakenteet puretaan, lattiasta puhdistetaan mattoliima ja pintarakenne uusitaan. Olemassa olevat pienten työhuoneiden seinät puretaan lähes kauttaaltaan ja tila muutetaan monitoimitilaksi. Lisäksi tiloihin tulee monitilan kokous- ja vetäytymistiloja sekä 1. kerrokseen asiakastiloja vastaanottoa varten.

Ilmanvaihtojärjestelmä on uusittu vastikään, joten järjestelmään tehdään toiminnallisesta muutoksesta johtuvat välttämättömät vähäiset muutokset ja säädöt kanavistoon.

Piha-alueen tilarajauksia jäsenetään uudelleen polkupyörien säilytystä varten. Pihalle rakennetaan esteettömät luiskat.

Rakentamisen lähtökohtana ovat:

- Sisäilmastoluokka S2
- Rakennustöiden puhtausluokat P1
- Rakennusmateriaalien ja ilmanvaihtotuotteiden päästöluokat M1
- Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma. Varaudutaan käyttämään ulkopuolista kosteudenhallintakoordinaattoria ja puhtaudenhallintakoordinaattoria.
-

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Tilojen 1. kerrokseen tulee asiakaspalvelutiloja, joista turvalliseen poistumiseen hätätapauksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Tilat sijaitsevat melualueella 55–60 dB. Ulkovaippaan ei tehdä korjauksia, mutta alueen korkeasta melutasosta johtuen kiinnitetään erityistä huomiota akustiikkaan ja ääntä vaimentaviin materiaaleihin.

Hankkeelle asettavat myös erityisvaatimuksia rakennuksessa vaiheistetusti tapahtuvat purkutyöt sekä rakentaminen siten, että osa rakennuksesta on koko ajan käytössä.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat kaupungin palvelurakennushankkeille asetetut ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet, joilla ohjataan kiertotalousnäkökulman huomioivaan, energiatehokkaaseen ja vähähiiliseen rakentamiseen. Tavoitteet sekä niiden toteutumisen on otettu huomioon hankesuunnitteluvaiheessa mm. materiaalien valinnoissa ja materiaalien kierrätettävyydessä.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Muutos- ja korjaustöiden jälkeen tiloihin tulevat usean kaupunginosan asunnonvuokraus, tekninen isännöinti ja muut hallintotilat. Tilojen käyttö sekä Hekan asiakaspalvelu tehostuvat ja nyt käyttämättä olevat tilat saadaan hyötykäyttöön.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 8/2022 (RKI = 108; THI = 206,8) ovat arvonlisäverottomana yhteensä 2 560 000 € (1176,48 €/brm² ja 1330,19 €/htm²).

9 Tilakustannus käyttäjälle

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 €/v ja 24 719 €/kk, joka kohdistettuna 1797 htm² vuokra-alalle on 13,76 €/htm²/kk.

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

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

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

12 Rahoitussuunnitelma

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

13 Väistötilat

Ei väistötilatarvetta

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupungin omistama Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat. Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden Tilat-palvelu toteuttaa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat Oy:n kanssa sopimiensa vastuunjakoperiaatteiden mukaisesti hallinnassaan olevien tilojen toiminnalliset muutokset investointihankkeina.

