



## § 75

### Vaippa- ja piharakenteiden peruskorjaus, hankesuunnitelman hyväksyminen, Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat ja Heka Oy

HEL 2018-005111 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti omalta osaltaan hyväksyä Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat/Sturenkatu 8 ja Helsingin kaupungin asunnot Oy/Porvoonkatu 10 vaippa- ja piharakenteiden peruskorjauksen 10.4.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen/Sturenkatu 8:n osalta on 4 813 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen/Sturenkatu 8:n osalta 2 093 908 euroa joulukuun 2017 kustannustasossa, ehdolla, että sosiaali- ja terveystoimi antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Helsingin kaupungin asunnot Oy päättää hankesuunnitelman hyväksymisestä omalta osaltaan.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Osmo Rasimus, yksikön päällikkö, puhelin: 310 39794  
osmo.rasimus(a)hel.fi

Raino Antikainen, toimitusjohtaja, Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat, puhelin:  
040 547 2466

raino.antikainen(a)helsingintoimitilat.fi

Tarja Närvänen, erityisasuntopäällikkö, Helsingin kaupungin asunnot Oy, puhelin:  
020 764 0440

tarja.narvanen(a)hekaoy.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma 180410 Sturenkatu 8 Porvoonkatu 10

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat  
Helsingin kaupungin asunnot Oy



## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on Helsingin kaupungin 100 % omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ja omistaa Sturenkatu 8:ssa sijaitsevan nykyisin toimisto-, liike- ja asuinkäytössä olevan rakennuksen. Helsingin kaupunki omistaa rakennuksen toimi- ja liiketilojen sekä asuntojen hallintaan oikeuttavat Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen osakkeet ja vuokraa kyseiset tilat sisäisellä vuokrauksella kaupungin palvelukäyttöön tai vapaille markkinoille ja asunnot asuinhuoneisto- vuokrauksella työsuhdeasunnoiksi tai muuhun asuinkäyttöön.

Helsingin kaupungin asunnot Oy on kaupungin 100 % omistama kiinteistöosakeyhtiö ja omistaa osoitteessa Porvoonkatu 10 sijaitsevan asuinrakennuksen.

Sturenkatu 8:ssa sijaitsevan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistamassa rakennuksessa on Helsingin kaupungin sosiaalipalvelujen käytössä 2 378 m<sup>2</sup> toimistotilaa, 145 m<sup>2</sup>:n liiketila on kaupungin palvelutoiminnan käytössä väistötilana ja lisäksi rakennuksessa on 32 kpl asuinhuoneistoja.

Rakennukset ovat valmistuneet 1980-luvun jälkipuolella vuonna 1988. Vuonna 2016 molempiin rakennuksiin on suoritettu vaipparakenteiden ja ulkobetoneirakenteiden tutkimukset ja Sturenkatu 8:ssa on suoritettu vuoden 2017 aikana mikrobitutkimuksia, joissa yhdellä seinäosuudella on todettu paikallinen mikrobivaurio. Rakennukset ovat saavuttamassa 30 vuoden iän eikä rakennusten vaipparakenteisiin ole suoritettu peruskorjausluonteisia korjaustoimenpiteitä.

Suoritettujen vaipparakenteiden ja ulkobetoneirakenteiden 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.

Rakennus sijaitsee melko näkyvällä paikalla kaupunkirakenteessa vilkkaasti liikennöityyn Sturenkadun ja Porvoonkadun risteysalueeseen liittyen, ja tämän vuoksi julkisivujen kunnossa pysymiselle ja rakennusko-



konaisuuden ulkoasulle piha-alueineen on syytä asettaa ulkonäöllisiä vaatimuksia.

Yhtiöt ovat yhdessä valmistelleet korjaushankkeen hankesuunnitelman. Hanke on tarkoitus toteuttaa yhteishankkeena siten, että kustannukset kohdistetaan yhtiöille rakennusten bruttopinta-alojen suhteessa.

Hankesuunnittelun yhteydessä tehtiin Sturenkatu 8:aa koskeva rakennuksen käyttötarkoituksuuuostarkastelu. Helsingin kaupungin asunnot Oy on arvioinut tehtyä tarkastelua ja todennut, ettei rakennus sovellu muutettavaksi palveluasuntokäyttöön.

## Suunnitelma

Hanke perustuu vuonna 2016 molemmissa kiinteistöissä (SK8 ja PK10) tehtyihin vaipparakenteiden ja ulkobetonirakenteiden tutkimuksiin sekä Sturenkatu 8:n osalta vuonna 2017 tehtyihin mikrobittutkimuksiin. Korjaushanke on mitoitettu niin, että korjauksilla saavutetaan kiinteistöissä yhden peruskorjauksen 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.

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.

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

Hankesuunnitelma on laadittu Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (erityisasunnot) yhteistyönä. Hankesuunnitelma on esityksen liitteenä.

## Rakentamiskustannukset



Hankesuunnitelman laatijan arvioima koko yhteishankkeen enimmäishinta on 3 855 000 euroa arvonlisäverottomana (alv. 0 %) maaliskuun 2018 kustannustasossa. Bruttoalakohtainen (brm<sup>2</sup>) neliökustannus on 435 euroa/brm<sup>2</sup> (alv. 0 %).

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen osuus tästä on 2 093 908 euroa (alv. 0 %), josta toimi- ja liiketilojen osuus on 1 436 593 euroa (alv. 0 %).

Helsingin kaupungin asunnot Oy vastaa omasta kustannusosuudestaan ja päättää hankesuunnitelman hyväksymisestä omalta osaltaan.

#### Väistötilat

Korjaustyö ei aiheuta väistötilatarvetta rakennuksen käyttäjille.

#### Arvioitu tilakustannus käyttäjälle

Hankkeesta aiheutuu vuokravaikutus, jonka suuruus SK8-rakennuksen liike- ja toimistohuoneistoille kaupunkiympäristön toimialan ja kiinteistö-oy:n yhdessä tekemän arvion mukaan on 1,95 euroa/m<sup>2</sup>/kk (alv. 0 %).

Asuinhuoneistoalan (asm<sup>2</sup>) osalta ei hankesuunnitelmaan ole tehty vuokravaikutuslaskentaa, koska asuinvuokrat määräytyvät muulla perusteella.

Pääosa, 2 378 m<sup>2</sup>, SK-8 -rakennuksen toimitiloista on tällä hetkellä Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan käytössä. Nykyinen vuokra on 16,09 euroa/m<sup>2</sup>/kk eli 38 262,02 euroa/kk. Uusi vuokra on 18,04 euroa/m<sup>2</sup>/kk eli 42 899,12 euroa/kk.

#### Hankkeen rahoitus

Kiinteistöyhtiöt rahoittavat hankkeen. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen osalta hankerahoitus - mikäli hanke rahoitetaan pitkäaikaisella lainalla - aiheuttaa laina-ajalta lyhennys- ja korkokustannuksia, jotka kiinteistö-oy perii Helsingin kaupungilta vuosittain rahoitusvastikkeina.

#### Hankkeen aikataulu ja toteutus

Toteutussuunnittelu ja urakkakilpailutus 2018, rakentaminen 4/2019 - 4/2020. Työvaiheistus suunnitellaan ja vuodenaikatekijät otetaan rakentamisessa huomioon siten, että haitta rakennuksen käyttäjille on mahdollisimman vähäinen.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

**Postiosoite**  
PL 58220  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Elimäenkatu 5  
Helsinki 51  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



15.05.2018

Asia/9

Osmo Rasimus, yksikön päällikkö, puhelin: 310 39794  
osmo.rasimus(a)hel.fi

Raino Antikainen, toimitusjohtaja, Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat, puhelin:  
040 547 2466

raino.antikainen(a)helsingintoimitilat.fi

Tarja Närvänen, erityisasuntopäällikkö, Helsingin kaupungin asunnot Oy, puhelin:  
020 764 0440

tarja.narvanen(a)hekaoy.fi

## Liitteet

1 Hankesuunnitelma 180410 Sturenkatu 8 Porvoonkatu 10

## Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelma 180410 liitteineen (liitteet 1-7)

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat  
Helsingin kaupungin asunnot Oy

## Tiedoksi

Sosiaali- ja terveystoimiala  
Rya