



13.04.2021

Tilapäällikkö

15 §

Hankesuunnitelma, Viipurinkatu 2, ilmanvaihdon saneeraus, Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

HEL 2021-004594 T 10 06 00

Päätös

Tilapäällikkö päätti hyväksyä Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen osoitteessa Viipurinkatu 2/Sturenkatu 12-14 sijaitsevan rakennuksen ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiosaneerauksen 10.3.2021 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus 6 921 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 734 505 euroa maaliskuun 2021 kustannustasossa.

Päätöksen perustelut

Taustaa

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on Helsingin kaupungin 100 % omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat omistaa osoitteessa Viipurinkatu 2/Sturenkatu 12-14 sijaitsevan toimistorakennuksen kokonaisuudessaan. Helsingin kaupunki omistaa rakennuksen toimi- ja liiketilojen hallintaan oikeuttavat Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen osakkeet ja vuokraa kyseiset tilat sisäisellä vuokrauksella kaupungin palvelukäyttöön tai vapaille markkinoille.

Viipurinkatu 2 on arkkitehti Ilmo Valjakan suunnittelema vuonna 1979 valmistunut toimistorakennus. Rakennuksessa on kahdeksan kerrosta sekä kellarikerros. Ensimmäisessä kerroksessa on ravintola- ja salitila sekä rakennusluvassa toimistotilasta kokoontumistilaksi muutettu tila, kerrokset 2.- 8. ovat toimistotiloja. Ullakolla on iv-konehuone sekä teknisiä tiloja. Kellarikerroksessa on autohalli, väestönsuoja, jossa sijaitsee varastotiloja sekä pieni sosiaalitila. Rakennuksen bruttoala on 6 921 m².

Viipurinkatu 2:n rakennuksen ensimmäiselle kerrokselle on myönnetty 2020 rakennuslupa käyttötarkoituksen muutokselle toimistotilasta kokoontumistilaksi. Tiloissa on aloitettu purkutyöt, mutta siitä ei ole tehty valmiiksi. Tilaan oli tarkoitus sijoittaa Helsingin kaupungin nuorille suunnattu Pelitalo, mutta toistaiseksi tilat ovat tyhjillään.

Alkuperäisen v. 1979 rakennusluvan mukaisesti 1. kerroksen ravintolatila olisi lämmityskeittiöllinen ruokala. Tällä hetkellä tilassa ei toimi ravintolaa, vaan keittiötila varastoineen on vuokrattu yritykselle, jonka koe/tilauskeittiönä tila toimii.



13.04.2021

Tilapäällikkö

Ravintolaan liittyvät ruokasalitila on erottu väliseinällä keittiöstä ja se palvelee erillisenä seminaarisali/ kokoustilana. Väliseinässä on ollut alun perin iso tarjoilulinjaston aukko. Väliseinän umpeen laittamisessa ei ole huomioitu tilan ilmanvaihtoa.

Salilla, siihen liittyvillä saunatiloilla ja keittiöllä on yhteinen ilmanvaihtokone ja korvausilma keittiöön on suunniteltu tulevan salista avonaisen seinän kautta. Tämä ei nyt toteudu.

Kerrokset 2.- 5. on saneerattu vuosina 2013-2017, jolloin ne on muutettu nykyaikaisiksi monitilatoimistoiksi. Avotoimistot sijaitsevat pääsääntöisesti kerroksen ulkosivuilla ja keskelle on sijoitettu neuvottelu- ja kokoustiloja. Tiloissa uusittiin saneerauksen yhteydessä myös sähkö-, atk- ja ilmanvaihtosennukset.

2.,3. ja 5. kerroksien tilat ovat Helsingin Kaupungin Asunnot Oy:n käytössä. Neljäs ja kuudes kerros ovat Helsingin TYP:n käytössä. Kuudenteen kerrokseen on tehty osittainen remontti: kerroksen keskivyöhykkeelle on saneerattu neuvottelutilat, kuten kerrosten 2-5 monitilatoimistoissa, mutta ulkosivuilla sijaitseviin toimistohuoneisiin ei ole tehty muutoksia.

Kerrokset 7.-ja 8. ovat alkuperäisessä kunnossa ja kokonaan remontoimattomia. Ne ovat tällä hetkellä tyhjillään. Niitä on käytetty nykykunnossaan väistötiloina, esim. Helsingin kaupungin pelastuslaitoksen toimistotiloja oli sijoitettuna väliaikaisesti kahdeksanteen kerrokseen.

Kellarikerroksen autohallissa on 17 autopaikkaa. Kellarin sosiaalitilat on saneerattu vuonna 2014.

Iv-konehuoneet sijaitsevat ullakolla. Ullakon keskialueella sijaitsevat entiset tele- ja puhelinvaihdetilat. Tilat ovat jääneet tarpeettomiksi ja ovat nykyisin tyhjillään. Rakennuksen läpi kulkee rakennusrungon keskellä isompi hormitila, toiset hormit sijaitsevat rakennuksen päädyssä pyöreään porrashuoneen kyljessä. Kerroksesta 2. ylöspäin keittiö/WC-tilojen läpi kulkee paloeristetty ja koteloitu WC-poistoilmakanava.

Viipurinkatu 2 rakennusautomaatiojärjestelmä on käyttöikänsä päässä ja se joudutaan saneeraamaan kokonaisuudessaan. Kaikki rakennusautomaatioon liittyvät alakeskukset sekä kenttälaitteet taajuusmuuttajineen uusitaan. IV-muutostöistä aiheutuvat muutokset huomioidaan rakennusautomaatiosaneerauksessa ja toteutetaan suoraan uuteen järjestelmään.

Suunnitelmat



13.04.2021

Tilapäällikkö

Toiminnalliset perustelut

Rakennusaikakauden mukaisesti toimistokerrokset rakennettiin koppi-konttoritiloiksi. Rakennuksen teknisiä järjestelmiä on korjailtu, mutta ne alkavat olla käyttöikänsä päässä. Lisäksi erityisesti ilmanvaihdon osalta vaatimukset ovat kasvaneet ja nykyjärjestelmällä ei saada rakennuksen kaikkiin kerrokseen vaatimusten mukaista ilmanvaihtoa.

Kaupungin strategian mukaisesti oleellista olisi, että kaikki rakennuksen tilat saataisiin käyttöön. Myös ekologiselta kannalta rakennuksen korjaaminen on järkevää koska rakennus ei ole käyttöikänsä päässä.

Rakennuksen kerrokset 2.- 5. on saneerattu moderneiksi avokontto-reiksi. Saneerattomat kerrokset 7. -8. ovat tyhjillään ja nykymuodossa niihin on vaikea saada käyttäjiä. Rakennukseen tulisi saada ilmanvaihto, joka mahdollistaa myös näiden kerrosten muuttamisen avokontto-reiksi.

Ensimmäiseen kerrokseen oli suunniteltu kaupungin Pelitilan rakentamista. Tila ei toteutunut ja samalla jäi toteutumatta tilan käyttöä palvelevan ilmanvaihtokoneen rakentaminen. Nykyinen rakennuksen ilmanvaihto ei mahdollista tilan käyttämistä rakennusluvan mukaisesti kokoontumistilana. Sen saaminen myös toimistotilakäyttöön edellyttää ilmanvaihdon saneerausta.

Ensimmäisen kerroksen keittiötila on vuokrattuna ulkopuoliselle yrittäjälle. Ravintolasalipuoli on vähäisellä käytöllä. Käytössä olevissa saneeratuissa toimistokerroksissa on omia kokoustiloja, eikä isommalle kokoustilalle rakennuksessa ole paljon käyttöä. Jos tilan haluttaisiin toimivan paremmin kokoustilana, siinä tulisi olla asianmukainen ilmanvaihto. Lisäksi keittiöön tulisi järjestää tuloilma, nykytilanteessa keittiöön ei tule suunnitelmien mukaisesti korvausilmaa salitilan kautta.

Voimassa olevan rakennusluvan ja ilmanvaihtosuunnitelmien mukaan keittiössä ja ruokasalitilassa voisi toimia ravintola, jossa on lämmitys-keittiö. Mikäli rakennuksen kaikki kerrokset olisivat käytössä, eli rakennuksessa olisi päiväsaikaan nykyistä enemmän työntekijöitä, tilassa voisi olla kannattavaa pitää lämmityskeittiöllistä lounasravintolaa.

Rakennusluvalla ja laajemmilla rakennustöillä ravintolan keittiö voitaisiin muuttaa valmistuskeittiölliseksi ravintolaksi. Vaihtoehto salitilan käytölle voisi myös olla sen liittäminen ensimmäisen kerroksen kokoontumistilaan. Yhdistettynä nämä tilat voisivat muodostaa monia eri mahdollisuuksia tarjoavan kokonaisuuden. Tämäkin vaihtoehto edellyttäisi ilmanvaihdon laajempia saneeraustoimia.



13.04.2021

Tilapäällikkö

Tekniset perustelut

Tuloilmakoneiden kapasiteetti ei kata olemassa olevaa tuloilman tarvetta. Nykyisillä ilmanvaihtokoneilla ei kyetä saamaan koko rakennukseen toimivaa ilmanvaihtoa, vaikka ylimmät kerrokset säilyisivät nykytilanteen mukaisina koppikonttoreina. Avokonttoritiloiksi muutetut toimistorokokset tarvitsevat enemmän tuloilmaa kuin alkuperäisen suunnitelman mukaiset koppikonttorikerrokset. Tätä ei ole aikaisemmissa muutoshankkeissa otettu huomioon. Nykyiset tuloilmakoneet riittäisivät määräysten mukaiseen ilmanvaihtoon vain, jos yksi kerros jätettäisiin tyhjilleen.

Nykyisellään keittiön ja siihen liittyvän ruokasalin tilanne ei ole ilmanvaihdon kannalta toimiva. Keittiössä valitetaan kuumuutta, kun kokouksien toimiva sali on puolestaan liian kylmä. Tämä johtuu yhteisestä ilmanvaihdosta – keittiö tuottaa lämpöä, salitila vähemmän. Lisäksi nykytilanteessa keittiöön ei tule korvausilmaa ollenkaan, kun kulku salista on estetty.

Laatutaso, jota saneerauksessa tavoitellaan, on sisäilmastoluokituksen taso S2 hyvä sisäilmastotaso. Tämä on Helsingin kaupungin sisäilmaohjelman mukainen tavoitetaso rakennusten peruserustuksissa. Tämä tarkoittaa, että tiloissa sisäilman laatu on hyvä eikä tiloissa ole häiritseviä hajuja. Sisäilmaan yhteydessä olevissa tiloissa tai rakenteissa ei ole ilman laatua heikentäviä vaurioita tai epäpuhtauslähteitä. Lämpöolot ovat hyvät. Vetoa ei yleensä esiinny, mutta ylitähtäminen on mahdollista kesäpäivinä. Tiloissa on niiden käyttötarkoituksen mukaiset hyvät ääni- ja valaistusolosuhteet.

Taloudelliset perustelut

Rakennuksen ilmanvaihdon uudistaminen on välttämätön, jos rakennus aiotaan pitää nykyisessä käyttötarkoituksessa.

Hankesuunnitelma on laadittu Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen toimeksiannosta. Hankesuunnitelma on päätöksen liitteenä.

Rakentamiskustannukset

Hankesuunnitelman laatijan arvioima koko yhteishankkeen enimmäishinta on 734 505 euroa arvonlisäverottomana (alv. 0 %) maaliskuun 2021 kustannustasossa.

Väistötilat

Korjaustyö ei aiheuta väistötilatarvetta rakennuksen käyttäjille.



13.04.2021

Tilapäällikkö

Arvioitu tilakustannus käyttäjälle

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on ilmoittanut, että hankkeen laskennallinen vastikevaikutus on 1,55 e/m²/kk. Oletukset:

tasapoisto 10 vuotta, keskikorko-oletus 2 % poistoajan keskimääräiselle pääomalle.

Hankkeen rahoitus

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen osalta hankerahoitus aiheuttaa laina-ajalta lyhennys- ja korkokustannuksia, jotka Kiinteistö Oy perii Helsingin kaupungilta vuosittain rahoitusvastikkeina.

Hankkeen aikataulu ja toteutus

Hankesuunnittelu käynnistettiin marraskuussa 2020 ja se on nyt valmistunut. Toteutussuunnittelu voidaan käynnistää välittömästi, jolloin urakkasuunnitelmat olisivat valmiit noin kahden kuukauden kuluttua hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen. Laskennalle ja urakkakyselyille varataan aikaa reilu kuukausi.

Nopeimmalla mahdollisella aikataululla rakennustyöt voisivat käynnistyä kesällä 2021. Tämän aikataulun mukaisesti rakennuksen iv- ja rau-saneeraustyöt voisivat olla valmiit vuoden 2021 loppuun mennessä.

Lisätiedot

Mårten Lindholm, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31831

[marten.lindholm\(a\)hel.fi](mailto:marten.lindholm(a)hel.fi)

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

[raino.antikainen\(a\)helsingintoimitilat.fi](mailto:raino.antikainen(a)helsingintoimitilat.fi)

Liitteet

1 Hankesuunnitelma Viipurinkatu 2 IVA saneeraus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Kiinteistö Oy Helsingin
Toimitilat

Tilat-palvelu

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta
Liite 1



13.04.2021

Tilapäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 15 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



13.04.2021

Tilapäällikkö

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



13.04.2021

Tilapäällikkö

Pasi Lönnberg
vs. tilapäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 13.04.2021.