



4

Helsinginkatu 24, sisäilmakorjausten hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2019-007642 T 10 06 00

Päätösehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hyväksyä Helsinginkatu 24:n sisäilmakorjausten 28.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 621 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 700 000 euroa toukokuun 2019 kustannustasossa. Päättös tehdään ehdolla, että Työterveys Helsingin johtokunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee korjaustöitä Helsinginkatu 24:n kellarissa, vesikatolla ja toimitiloissa. Rakennuksen päävuokralainen on Työterveys Helsinki.

Esittelijän perustelut

Rakennuksessa on tehty useita käyttötarkoituksen muutoksia vuosien varrella. Kohteen talotekniikkaa on korjattu ja muutettu useaan kertaan. Tilojen vaiheittaiset muutostyöt ovat johtaneet siihen, että kokonaistarkastelu on jäänyt tekemättä.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon Työterveys Helsingin johtokunnalta.

Hankkeen laajuus ja laatu

Korjausalueen laajuus on koko talo, eli noin 8 600 brm². Kuitenkin niin, että töitä tehdään vain niillä alueilla, mitä muutokset vaativat. Osa töistä on jo tehty kellarissa ja vesikatolla.



22.08.2019

Hankesuunnittelun aikana myös toimitiloissa tehtiin siirtäviä korjauksia talvella 2019. Tulevassa hankkeessa uusitaan kokonaan rakennusautomaatio sekä parannetaan ilmanvaihdon toimivuutta. Tuloilmaa tuodaan kerroksiin kolmea uutta nousureittiä pitkin ja ristissä olevat palvelualueet korjataan. Myös kellariin ja porraskäytäviin toteutetaan riittävä ilmanvaihto. Korjausalueella tiloja tiivistetään ja ilman hallitsematon siirtyminen estetään.

Hankkeen rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 5/2019 RI 103,9; THI 184,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 2 700 000 euroa (313 euroa/brm²).

Tilakustannus käyttäjille

Tilakustannus Työterveys Helsingille hankkeen valmistuttua on enintään on 22,44 euroa/htm²/kk, yhteensä 113 053 euroa/kk ja noin 1 356 633 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 5 038 htm². Pääomavuokran osuus on 18,07 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 4,37 euroa/htm²/kk.

Kohteen nykyinen kokonaisvuokra on 19,32 euroa/htm²/kk eli 1 168 262 euroa/v. Kaupunkistrategian kohdan 4 mukaan sisäilmakorjauksen jälkeinen vuokra ei saa ylittää kohteen käypää vuokraa. Tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty kokonaistilakustannus olisi 24,50 euroa/htm²/kk, mutta kohteelle määritelty käypä enimmäisvuokra on 22,44 euroa/htm²/kk, joten hankesuunnitelman mukainen sisäilmakorjaus lisää kohteen nykyistä vuokraa 188 371 euroa/v.

Mikäli toteutuneiden kustannusten perusteella laskettu vuokra jäisi käypää vuokraa alemmaksi, tarkistetaan lopullinen vuokra toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisa-jankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019 - 2028 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 1 790 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2019 - 2020. Hankkeen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa.



22.08.2019

Väistötilat

Työterveysasema toimi tiloissa korjaustyön aikana. Käyttäjän ilmoituksen mukaan korjaustyöt eivät edellytä ulkopuolista väistötilaa mikäli työterveysasema saa lisätiloja ensimmäisestä kerroksesta. Korjaustöitä varten joudutaan järjestämään kerros- ja tilakohtaisia väistöjä.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Hankkeen alustava toteutusaikataulu on seuraava: rakentamisen valmistelu 3 - 4/2020, rakentaminen 5 - 12/2020.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 2821P61193 Helsinginkatu 24
- 2 Hankesuunnitelma 2821P61193 liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Työterveys Helsinki
Rakennetun omaisuuden hallinta
Rakennuttaminen