



§ 16

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle keskitetyt vainajatilat -hankkeen enimmäishinnan korottamiseksi

HEL 2022-008567 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Keskitetyt vainajatilat -hankkeen enimmäishinnan korottamista 2 990 144 eurolla siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 12 890 000 euroa lokakuun 2023 kustannustasossa.

Päätös esitettiin tehtäväksi ehdolla, että sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala hyväksyy enimmäishinnan korottamisen.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Kirsi Virtanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Kirsi Virtanen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 20036
kirsi.m.virtanen2(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kyseessä on Helsingin keskitetyt vainajasäilytystilat -uudisrakennus Malmin kalmistotielle, Malmin hautausmaan välittömään läheisyyteen.

Rakennukseen on mitoitettu vainajasäilytystilat siten, että tilat mahdollistavat jopa 295 vainajan säilyttämisen vainajasäilytysjärjestelmässä. Näiden lisäksi kahdessa erillisessä kylmiössä voidaan säilyttää isokoisia ja huonokuntoisia vainajia. Keskitetyt vainajatilat ei ole minkään



uskontokunnan rakennus, vaan se on tarkoitettu vainajien säilytykseen ennen lopullista toimenpidettä, kuten hautaaminen tai tuhkaaminen.

Rakennuspaikka on valittu liikenneyhteyksien, keskeisen sijainnin ja alueen ymmärrettävyyden suhteessa toimintaan perusteella. Toiminnallista synergiaetua tuo myös Malmin krematorion läheisyys. Rakennus on suunniteltu otettavan käyttöön vuoden 2025 lopulla. Tämänhetkisen arvion perusteella hanke viivästyy noin puolella vuodella, joten käyttöönotto ajoittuu vuoden 2026 keväälle. Nykyisiä vainajatiloja on poistunut ja poistuu käytöstä. Rakennettaville vainajasäilytystiloille on tunnistettu kiireellinen tarve ja väliaikaisia vainajatiloja on jouduttu toistuvasti lisäämään.

Rakennuksen kokonaishintaurakkatarjouskilpailu on päättynyt. Urakan sopiminen edellyttää hankkeen enimmäishinnan korottamista tämän esityksen mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma on päivitetty 30.8.2022, päättäjä kaupunginvaltuusto 5.4.2023 § 84 (HEL 2022-008567 T 10 06 00). Maapohja on vuokrattu Helsingin seurakuntayhtymältä. Päätös Kaupunkiympäristölautakunta 8.8.2023 § 398 (HEL 2023-008869 T 10 01 00).

Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 10 500 000 euroa arvonlisäverottomana kustannustasossa 7/2022.

Enimmäishinnan korotukselle on seuraavat toteutussuunnitteluvaiheissa esiin tulleet perusteet:

- Hankkeen HKA-enimmäishinnan arvioinnissa ei ollut huomioitu riittävällä laajuudella käyttäjän tarveperusteisen laajentamisen, kolmesta varastoautomaatiotornista viiteen varastoautomaatiotorniin, aiheuttamia kustannuksia. Erityisesti varastoautomaation torniosan rakenteet ja haasteelliset erikoisrakenteet ulkovaipassa.
- Hankesuunnitteluvaiheessa ei ollut huomioitu laajojen väliaikaisten liikennejärjestelyiden eikä pitkien vesi- ja viemäri liittymän edellyttämien kaivantojen aiheuttamia kustannuksia hankkeelle.
- Kokonaiskustannusten karsintavaihe ja vainajasäilytystoiminnan tarvitsema laajuuden muutos viiteen varastoautomaatiotorniin lisäsivät suunnittelun kustannuksia.
- Rakennuskustannusindeksi on edelleen korkealla, eikä se ole laskenut tarjoushintaindeksin tavoin. Rakennuskustannusindeksi RKI 7/2022 (HKA) oli 119,9 ja tarjoushintaindeksi THI 7/2022 (HKA) 208,2. RKI 10/2023 (UKA) on 122,1 ja THI 10/2023 (UKA) on



- 196,3. Todellinen kustannustaso ei ole alentunut.
- Hankkeen laatutasoa ei ole toteutussuunnittelun aikana parannettu. Kaikkien suunnittelualojen kanssa on käyty rakennuksen käytön kannalta mahdolliset kustannusten vähentämiset.
 - Talotekniikkaa on toiminnan vaatimuksesta jouduttu parantamaan toteutussuunnitteluvaiheessa. Muun muassa vainajatornien hankesuunnitteluvaiheessa suunniteltua jäähdytysjärjestelmää on jouduttu laajentamaan, jotta varastoautomaatiotorneiden tasainen lämpötila pystytään varmistamaan.
 - Vainajasäilytysautomaatiojärjestelmän suunnittelu ja yhteensovittaminen muun suunnittelun kanssa on ollut räätälöityä ensikertaista suunnittelua, ja vainajasäilytystoiminnan sille aiheuttamat vaatimukset ovat osittain tulleet esiin vasta toteutussuunnittelu- ja suunnitelmien yhteensovittamisvaiheessa.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen kustannukset ovat enintään yhteensä 12 890 000 euroa arvonlisäverottomana lokakuun 2023 kustannustasossa, eli enimmäishinnan nousu on indeksikorjatusta enimmäishinnasta 2 990 144 euroa arvonlisäverottomana.

Kustannustasona on käytetty indeksiä lokakuu 2023. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 9 605 euroa/brm². Rakennukselle ei löydy sellaista verrokkia, johon kustannusta voisi verrata. Kohteelle on asetettu sijainnin vuoksi korkeat kaupunkikuvalliset vaatimukset. Tiloilla on käyttötarkoituksen vuoksi jo lähtökohtaisesti korkeat laatuvaatimukset hygienian, turvallisuuden, taloteknisten ja muiden teknisten järjestelmien suhteen. Rakennuksen ja säilytysjärjestelmien käyttötarkoituksen vuoksi suunnittelu on edellyttänyt mittavan paljon yhteensovittamista.

Kokonaishintaurakan töistä on saatu hyväksytyjä tarjouksia. Jätetyt urakkatarjoukset ylittivät Helsingin kaupungin laatiman kustannusarvion 0,9–13 %.

Tilakustannukset käyttäjälle

Tilojen tulevaksi sisäiseksi kokonaisvuokraksi arvioidaan 50,16 €/htm²/kk (pääomavuokra 41,09 €/htm²/kk, ylläpitovuokra 6,34 €/htm²/kk, maanvuokra 2,06 €/htm²/kk, yleiskustannus 0,67 €/htm²/kk), 43 735 €/kk (pääomavuokra 35 827 €/kk, ylläpitovuokra 5 528 €/kk, maanvuokra 1 796 €/kk, yleiskustannus 584 €/kk) ja 524 823 €/vuosi (pääomavuokra 429 925 €/vuosi, ylläpitovuokra 66 342 €/kk, maan-



vuokra 21 546 €/vuosi, yleiskustannus 7 011 €/vuosi). Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistusajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Vuokrakustannus on arvioitu uuden tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan.

Vuosittaisia käyttökustannuksia ei ole sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalla erikseen vainajatilojen osalta määritetty aikaisemmin, koska tilat ovat sijainneet jonkun muun toiminnan yhteydessä.

Rahoitus

Kaupunginvaltuuston 22.11.2022 hyväksymässä vuoden 2024 talousarviossa ja vuosien 2024—2026 taloussuunnitelmassa Keskitetyt vainajatilat on merkitty sosiaali- ja terveystoimialan uudis- ja lisärakennushankkeisiin Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosille 2024—2025. Rahoitusvaraus on 12 200 000 euroa. Siitä vuodelle 2024 on varattu 5 330 000 miljoonaa euroa ja vuodelle 2025 on varattu 4 330 000 miljoonaa euroa. Enimmäishinnan korotuksen vuoksi määrärahan tarve kasvaa noin 700 000 euroa. Hankkeen määrärahatarve ja vuoden 2025 rahoitus otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on yleistoimivaltansa perusteella toimivaltainen päättämään hanke- ja muista suunnitelmista silloin, kun kustannusarvio on yli 5 miljoonaa euroa, mutta alle 10 miljoonaa euroa. Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Kirsi Virtanen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 20036
kirsi.m.virtanen2(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi



08.02.2024

Asia/6

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
Kymp / Tilat-palvelu

Päätöshistoria

Kaupunginvaltuusto 05.04.2023 § 84

Kaupunginhallitus 20.03.2023 § 178

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 03.11.2022 § 113

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 06.10.2022 § 107

Sosiaali- ja terveyslautakunta 06.09.2022 § 193

Sosiaali- ja terveyslautakunta 30.08.2022 § 174