



11.02.2021

Asia/4

§ 15

Kampin perhekeskuksen toiminnallisten muutostöiden hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2020-003256 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti korottaa ”Kampin perhekeskuksen toiminnalliset muutokset” hankesuunnitelman enimmäishintaa 529 000 eurolla siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä 4 254 000 euroa (alv. 0 %) kustannustasossa, 9/2020, RI 104,3.

Päätös tehtiin ehdolla, että Sosiaali- ja terveystoimiala hyväksyy enimmäishinnan korottamisen ja kustannusvaikutuksen omalta osaltaan.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Leoni, projektipäällikkö, puhelin: 310 21430
juha.leoni(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi
Raija Orjala, projektiarkkitehti, puhelin: 310 38590
raija.orjala(a)hel.fi

Liitteet

1 2821P51374 Kampin perhekeskus UKA161120

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tiivistelmä

Katuosoite Malminkatu 3 F, 00100 Helsinki. Pysyvä rakennustunnus RATU 941, Hankenumero 2821P51374.



11.02.2021

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 28.5.2020 § 76 hyväksymä ”Kampin perhekeskuksen toiminnalliset muutokset” hankesuunnitelma on päivätty 29.4.2020.

Em. päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 3 725 000 euroa (alv. 0 %) kustannustasossa 3/2020; RI 104,4.

Malminkatu 3 F tiloissa tehdään uuden, perhekeskuskäytön vaatimia suunnitelmien mukaisia toiminnallisia rakennus- ja taloteknisiä muutoksia kaikissa kerroksissa.

Hankkeen laajuus on noin 2 907 brm².

Osa työhuoneista muutetaan taustatyöskentelytiloiksi ja ryhmätiloiksi.

Muutettavissa tiloissa parannetaan ääneneristystä ja äänenvaimennusta sekä sähkö- ja iv-varustusta käytön vaatimusten mukaisesti. Turvatekniset järjestelmät päivitetään ja ne laajennetaan kattamaan kaikki perhekeskuksen tilat.

Rakennustyöt ovat käynnissä ja aikataulun mukaan ne valmistuvat 7/2021. Perhekeskus aloittaa toiminnan uusituissa tiloissa syksyllä 2021.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Malminkatu 3F:n nykyiset tilat eivät tue uutta perhekeskustoimintamallin toimintaa. Erillisissä yksiköissä työskennellään tällä hetkellä ammattilaisten omissa vastaanotto- ja työhuoneissa, joiden varustelu ei tue tilojen muuntojoustavaa yhteiskäyttöä. Yhteistä työskentelytilaa on liian vähän.

Hankkeessa muutetaan entisen Eteläisen sosiaalikeskuksen tilat vastaamaan nykyisiä perhekeskusten konseptien vaatimustasoa, jossa kootaan lasten, nuorten ja heidän perheidensä tarvitsemat palvelut keskitetyksi.

Kohteen suunnittelun venyminen alkuperäisestä aikataulusta 2 - 3 kk.

- Kohteen toteutussuunnittelu oli haastavampaa mm. Jätehuoltoon, akustiikkaan ja turvallisuuteen liittyvistä vaatimuksista johtuen.

Purkujen laajempi kokonaisuus:

- mm. äänieristäminen ja talotekniikan parempi toimivuus sekä niiden sovittaminen tulevaan urakkaan edellyttivät laajempia purkuja.

Rakennustöiden kustannusten nousu



- mm. talotekniikan urakoiden ennakoitua suurempi kustannusten nousu.

Kustannukset ovat suunnittelun nousun ja urakan tarjouserittelyn arviot:

- Suunnittelu ja tutkimukset 160 000 €
- Lisääntyneet purkutyöt 150 000 €
- Rakennuskustannusten nousu (eritoten talotekniikka) 219 000 €
- Korotustarve yhteensä 529 000 €

Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytty indeksikorjattu enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli 3 525 379 euroa (alv. 0 %), kustannustasossa 9/2020.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on 4 254 000 euroa. (alv. 0 %) Kustannustasona on käytetty indeksiä RI=104,3 ja kausi 9/2020. Arvioitu päivitetty enimmäistilakustannus käyttäjälle on kokonaisuudessaan 73 329 euroa/kk ja 879 944 euroa vuodessa. Uusi pääomavuokran osuus on enintään 23,82 euroa/kk/m² ja ylläpitovuokra 5,19 euroa/m²/kk.

Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 1 463 euroa/brm², mikä hintataso vastaa ääneneristys- ja turvatasovaatimuksiltaan samankaltaisten toteutettujen rakennusten perusparannusten keskineliöhintaa.

Rahoitussuunnitelma

Hanke on vuosina 2021 - 2030 investointiohjelmassa, talousarviossa vuodelle 2021 varattu summa on 2 680 000 euroa joka tulee nousemaan (+529 000 eurolla) 3 209 000 euroon.

Hankehinnan muutos otetaan huomioon ennusteessa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Leoni, projektipäällikkö, puhelin: 310 21430
juha.leoni(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi
Raija Orjala, projektiarkkitehti, puhelin: 310 38590
raija.orjala(a)hel.fi

Liitteet



11.02.2021

Asia/4

1 2821P51374 Kampin perhekeskus UKA161120

Oheismateriaali

1 Malminkatu 3. karttapohja

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Sosiaali- ja terveystoimiala
Tilat -palvelu

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 28.05.2020
§ 76

Sosiaali- ja terveyslautakunta 19.05.2020 § 74