



28.11.2024

Asia/7

§ 135

Leikkipuisto Kimmon perusrakennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2023-008086 T 10 06 00

Katuosoite Turjantie 3, Pysyvä rakennustunnus 35845, Hankenumero 2821P21739

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti korottaa Leikkipuisto Kimmon perusrakennuksen hankesuunnitelman enimmäishintaa 310 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 1 300 000 euroa arvonlisäverottomana huhtikuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Pentti Salo, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 40308
pentti.salo(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Kaupunkiympäristön toimiala/Hankeyksikkö 2

Otteen liitteet
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Leikkipuistorakennus Kimmo on valmistunut vuonna 1952 Olympiakylän välittömään läheisyyteen. 70-vuotias puurakennus sijaitsee Kumpulassa, joka on asemakaavassa maisemakulttuurikohde asuntoaluekokonaisuutena (Länsi-Käpylän puutaloalue).

Voimassa on asemakaava vuodelta 2018 (tunnus 12350) ja se määrittelee alueen leikkipuistoksi, jonka alkuperäiset osat tulee säilyttää (VK/s). Rakennusoikeus on määritetty nykyistä selvästi pienemmäksi



(85 kem²). Nykyisen rakennuksen laajuus on rakennuslupatiedoissa yhteensä 130 brm² ja piharakennus 27 brm².

Leikkipuistorakennuksen huonojen sisäilmaolosuhteiden vuoksi toiminta on painottunut vahvasti ulkotiloihin. Peruskorjauksen jälkeen turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat luovat hyvät edellytykset leikkipuiston toiminnalle alueen palvelutarpeisiin. Leikkipuisto tarvitsee toimintaa tukevat sisätilat. Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on tilojen uudistaminen siten, että ne tukevat toiminnan vaatimuksia. Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan.

Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma päivätty 5.6.2023, Tilapäällikkö 21.6.2023, 10 §.

Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 990 000 euroa arvonlisäverottomana huhtikuun 2023 kustannustasossa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt:

Hankkeen työmaa-aikana varsinaisten purkutöiden yhteydessä on tullut tarve tehdä laajemmat purku- ja rakennustyöt kuin mitä suunnitteluvaiheessa on osattu ennakoida:

- ulkoseinän sokkeliä vasten olevien alaohjauspuiden uusiminen lähes kokonaisuudessaan, mikä ilmeni purkutöiden jälkeen,
- Ulkoseinärakenteiden laajempi korjaustarve ja julkisivulaudoituksen uusimistarve kokonaisuudessaan ilmeni rakentamisvaiheessa,
- välipohjarakenteiden suuremmat uusimistarpeet ilmeni rakentamisvaiheessa,
- sisäpaneelit jouduttiin erikoishöyläämään vanhaa mallia vastaaviksi,
- edellisistä lisääntyneistä töistä johtuen sääsuojan tarve pitkittyi.

Rakennusta käsiteltiin kuin suojeltua rakennusta, koska se on yksi alkuperäisistä alueen rakennuksista. Kaupungin museo oli hankkeessa aktiivisesti mukana ja purkamistöiden vaikeus huomattiin vasta töiden edetessä. Esimerkiksi ulkoseinät suurelta osin purettiin ja rakennettiin uudestaan nykymääräysten mukaisesti huomioiden kuitenkin alkuperäisten pintojen struktuurit niin sisällä kuin ulkonakin. Tätä varten jouduttiin materiaalia hankkimaan erikoismitoilla, joka nostaa hankintakustannuksia varsinkin, kun hankintaerä on suhteellisen pieni.

Voimassa olevassa asemakaavassa edellytetään leikkipuiston alkuperäisten osien säilyttämistä.



Kimmonpuiston arvoympäristöinventoinnissa vaalittaviksi ominaispiirteiksi on nostettu leikkipuistorakennus ja -toiminta. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan lähtökohtana on rakennuksen säilyttäminen. Suunnittelussa on otettu huomioon rakennuksen ominaispiirteidensäilyttämisen tärkeys. Suunnittelussa ei kuitenkaan tiedetty mm. että seinän kantavat runkotolpat oli tehty osittain runkotolppien pätkistä. Tällaiset runkotolpat jouduttiin kokonaan uusimaan nykymitoituksia vastaaviksi.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 300 000 euroa. Kustannustasona on käytetty indeksiä huhtikuu 2023.

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuudelle vuokraksi arvioidaan 47,93 euroa/htm², josta pääomavuokra on 33,37 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 12,96 euroa/htm², yhteensä 6 686 euroa/kk ja 80 236 euroa/v. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 2,5 % tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Rahoitus

Hankkeelle vuodelle 2024 tarvittava rahoitus osoitetaan talonrakennushankkeille vuodelle 2024 varatuista käyttämättä jäävistä määrärahoista.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, tilahankkeita koskevien hanke- ja muiden suunnitelmien hyväksymisestä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa.

Kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 § 865 mukaan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomainen hyväksyy tilahankkeita koskevat hanke- ja muut suunnitelmat, kun hankkeen suunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Pentti Salo, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 40308



28.11.2024

Asia/7

pentti.salo(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala/Hankeyksikkö 2

Otteen liitteet

Esitysteksti

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 29.10.2024 § 302

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilat -palvelu Tilapäällikkö 21.06.2023 § 10