



§ 137

Siltämäki rakennuksen 4H toiminnalliset muutokset, hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2024-003643 T 10 06 00

Peltokyläntie 4-6 rakennus H, 00740 Helsinki, Rakennustunnus 59690, Hanke 2821P51508

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti korottaa Siltämäki rakennuksen 4H toiminnalliset muutokset hankesuunnitelman enimmäishintaa 454 000 eurolla siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 1 450 000 euroa arvonlisäverottomana syyskuun 2024 kustannustasossa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Risto Vuorio, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 20488
risto.vuorio(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Siltämäen rakennuksen 4H toiminnalliset muutokset koskivat palvelutalon tilojen muutosta vastaanotto-, kriisi- ja kuntoutusosastoiksi kehitysvammaisille ja erityisen vaativaa tukea tarvitseville helsinkiläisille, joilla on vammaispalvelun asiakkuus. Muutokset koskivat asiakastilojen päivittämistä erityisen vaativiksi tiloiksi. Toiminta on auki ympärivuorokautisesti viikon jokaisena päivänä. Asiakastilojen oli oltava erittäin kestä-



vät. Kestävyystekijät on otettava huomioon kaikissa asiakastilojen pintaratkaisuihin. Tietotekniset, kamera- ja henkilöturvajärjestelmät ja lukitukset uusitaan. Piha-alueen muutokset koskivat pihan muokkausta asiakkaiden tarpeiden mukaisiksi.

Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma päivätty tilapäällikkö, 14.3.2024, 9§

Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 996 000 euroa arvonlisäverottomana maaliskuun 2024 kustannustasossa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

- Suunnitelmien päivitykset 40 640 euroa.

Hankkeen työmaa-aikana esille tulleet merkittävät lisä- ja muutostyöt:

- Kulunvalvonnan suunnitelmapäivityksistä aiheutuneet muutokset 145 000 euroa,
- sähkötyöt 125 000 euroa, suunnittelusta johtuvat lisäkaapeloinnit, kameravalvonnan lisäykset, av-laitteiden hankinta ja asennukset,
- putkityöt 16 100 euroa,
- iv-työt 55 000 euroa, palosuunnittelun muutokset mm. palopellit,
- vanhojen palokattojen korjauksia 15 000 euroa,
- työmaan toimintakustannukset: 1 kk lisäaika, käyttäjän turvallisuusohjeista johtuvat mm. törmäys- ja patterisuoja, wc-istuinmalli-muutokset, sekä käyttäjän muutoksena aistihuone, yhteensä 130 000 euroa.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 450 000 euroa. Kustannustasona on käytetty indeksiä syyskuu 2024. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 1209 euroa/brm².

Tilakustannus käyttäjälle

Toiminnallisista muutoksista aiheutuva pääoma- eli lisävuokra uuden vuokramallin mukaisesti 10 vuoden poistoajalle on 13 669 €/kk eli noin 14,77 €/m²/kk. Nykyinen ylläpitokustannukset sisältävä sisäinen kokonaisvuokra on 18 111 €/kk eli noin 19,56 €/m²/kk. Tilan sopimuksen mukainen vuokra-ala on 925,5 m².



Kokonaisvuokra investoinnin 10 vuoden poistoaikana on noin 34,33 €/m²/kk, jonka jälkeen sisäinen vuokra palautuu nykyisen 19,56 €/m²/kk tasolle.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Kaikki sisäiset vuokrat on ilmoitettu nykyisessä tasossa ja sidottu indeksiin vuokramallin mukaisesti.

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala on hyväksynyt 7.11.2024 kustannusvaikutuksen.

Rahoitus

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamissuunnitelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

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 lautakunnan tai kansliapäällikön hyväksymän tarveselvityksen perusteella.

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Risto Vuorio, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 20488
risto.vuorio(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet



28.11.2024

Asia/9

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala 7.11.2024

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala 2.4.2024

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilat -palvelu Tilapäällikkö 14.03.2024 § 9