



## 9

### Tukkutorin Rakennus 1 henkilöstö- ja aputilojen muutoksien hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2024-008395 T 10 06 00

Katuosoite: Työpajankatu 2a, 00580 Helsinki, Rakennustunnus: 4481, Hankenumero: 2821P31061

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää korottaa Tukkutorin Rakennus 1, Sosiaali- ja aputilojen muutokset-hankkeen hankesuunnitelman enimmäishintaa 1 483 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 4 083 000 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa (RKI 110,3) ja hankkeen laajuus on 2060 brm<sup>2</sup>.

#### Tiivistelmä

Hankesuunnitelma on koskenut rakennuksessa tehtäviä Lihatukun elintarviketyöntekijöiden henkilöstötilojen muutostöitä sekä paloaluerajoihin liittyviä muutoksia. Hankkeessa on tehty käyttötarkoituksellisia rakennuksen sisällä Teurastamon toiminta-alueella: varastotiloja on muutettu asiakastiloiksi mikä on aiheuttanut muutoksia paloaluerajoihin. Rakennuksen ilmanvaihtoa parannetaan ravintola- ja tuotantotiloissa.

#### Esittelijän perustelut

Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on hyväksynyt 9.1.2020 § 3 Tukkutorin Rakennus 1, Sosiaali- ja aputilojen muutoksien 1.12.2019 päivätyn hankesuunnitelman.

Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 2 600 000 euroa arvonlisäverottomana elokuun 2019 kustannustasossa (RKI 104,4).

#### Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Enimmäishinnan korotukselle on seuraavat toteutusvaiheessa esiin tulleet perusteet:

- Kesäkuussa 2022 tilaaja sai tiedon, että Tärkeät Tekijät Oy oli jättänyt aliurakoitsijoiden laskukelpoisia laskuja maksamatta. Pääurakoitsija ilmoitti kesäkuussa 2022 vaihtaneensa rakennusteknisten töiden, ilmanvaihto-, putki- ja sähkötöiden aliurakoitsijoita. Syksyn 2022 aikana pääurakoitsijan rakennustyöt jäivät selvästi jälkeen aikataulusta. Loppusyksystä pääurakoitsijalla oli selviä maksuvai-



keuksia ja aliurakoitsijat eivät enää tulleet työmaalle. Tärkeät Tekijät Oy hakeutui yrityssaneerausmenettelyyn ja se aloitettiin 10.10.2022 Helsingin käräjäoikeuden päätöksellä. Tärkeät Tekijät Oy:n yrityssaneerausmenettely lakkautettiin Käräjäoikeuden päätöksellä 2.12.2022. Helsingin kaupunki purki 18.11.2022 urakkasopimuksen Helsingin kaupungin ja Tärkeät Tekijät Oy:n välillä ja otti työmaan haltuun.

- Työmaan haltuunoton jälkeen tilaaja valitsi Stara Rakennustekniikka Korjausrakentamisen uudeksi pääurakoitsijaksi loppuunsaattamaan rakennustyöt laskutyönä. Alkuperäiset aliurakoitsijat ovat valtaosin vaihtuneet tilaajasta riippumattomista syistä. Tämä on nostanut kustannuksia.
- Stara Rakennustekniikka Rakennusprojektit yksiköltä saatiin kokonaisurakasta kokonaisuutena tarjous 2,6 miljoonaa euroa (29.10.2020) hankesuunnitelman perusteella laadituille toteutus-suunnitelmille. Tarjouksen perusteella laskettu UKA kustannusarvio hankkeelle oli n. 3,5 miljoonaa euroa. Tarjous hylättiin hankkeen budjetin ylittymisen vuoksi.
- Tämän jälkeen kehitettiin yhdessä Tukutorin edustajien kanssa vaihtoehtoratkaisuksi uusi porras- ja kulkusiltaratkaisu Lihatuksen elintarviketyöntekijöiden henkilöstötilojen ja tuotantotilojen väliseen suoraan yhteyteen. Ratkaisussa eri puhtausalueet eivät sekoitu. Tuotannolliseen toimintaan liittyvä henkilöstötilojen muutostyö on edellytys toiminnan jatkumiselle § 55 perustuvan elintarvikemääräyksen mukaan.
- Elintarviketurvallisuusyksikön kiirehtimiskehotuksesta 2021 johtuen kokonaisurakka kilpailutettiin päivitettyillä osin luonnostason suunnitelmilla puitesopimusurakoitsijoiden minikilpailutuksena kesäkuussa 2021. Edullisimman tarjouksen antanut Tärkeät Tekijät Oy valittiin kokonaisurakoitsijaksi ja sen kanssa tehtiin urakkasopimus 18.8.2021. Rakennustyöt alkoivat 1.9.2021.
- Rakennustyöt tehtiin 1933 valmistuneessa ja asemakaavassa suojellussa rakennuksessa. Rakenteiden avauksissa on jouduttu poistamaan haitta-aineita ja korjaamaan rakenteita nykyisten rakentamismääräysten ja ohjeistusten mukaisiksi. Rakenteiden korjausaste on samalla noussut.
- Rakennustyöt oli suunniteltu toteutettavaksi vaiheittain tilakokonaisuuksina. Rakennustöiden viivästymisen ja lopulta pysähtymisen takia tiloja ei enää jatkossa saatu suunnitellusti työmaakäyttöön



vaan ne saatiin työmaaksi tiloittain. Urakka-alueella toimivien yrittäjien kanssa neuvoteltiin rakennustöiden loppuunsaattamisesta huomioiden tilaajan sekä yritysten tarpeet. Samalla näiden taloudelliset lisävahingot minimoiden. Vuokralaiset varastoivat työmaa-alueella tavaroitaan. Tämä hidasti rakennustöitä ja nosti kustannuksia.

- Korjattiin edellisen pääurakoitsijan virheellisiä ja puutteellisia rakennustöitä.
- Hankkeen myöhästyminen on lisännyt rakennuttamiskustannuksia.
- Rakennuskustannusindeksissä RKI välillä 1.8.2019 - 25.5.2023 on ollut nousua noin 17 %. Rakennustyöt ovat valmistuneet ja vastaanotettu 25.5.2023.

#### Hankkeen kustannukset

Hankkeen indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta kokonaisurakan tilausajankohtana oli arvonlisäverottomana 2 586 323 euroa kustannustasossa toukokuu 2021.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 083 000 euroa. Kustannustasona on käytetty rakennuskustannusindeksiä huhtikuu 2024 (RKI 110,3). Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 1 982 euroa / brm<sup>2</sup>.

#### Rahoitus

Hanke on rahoitettu talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamissohjelman alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista. Tilat on vuokrattu Kaupunkitilat Oy:lle osana Tukku-torin kokonaisuutta, joten tällä hankkeella ei ole erillistä vuokravaikutusta.

#### 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



14.11.2024

Asia/9

suunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Jari Rosanti, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 38857  
jari.rosanti(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Kaupunkiympäristön toimiala

**Otteen liitteet**

Esitysteksti