



§ 5

Lastensuojelun osastojen, erityisen huolenpidon osasto- ja oppimistilojen rakentamisen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2021-006351 T 10 06 00

(Nordenskiöldinkatu 20, 00250 Helsinki, Auroran sairaala, rakennus 22 Rakennustunnus, RATU 4048 Soite/Lastensuojelun osastojen rakentaminen, 2821P51434 Kasko/Eho oppimistilat Kaskolle, 2821P21609 Auroran sairaala, Rak 22, Sisäilmakorjaukset, 2821S50002)

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti korottaa Lastensuojelun osastojen, erityisen huolenpidon osasto- ja oppimistilojen, osoitteessa Nordenskiöldinkatu 20, rakennus 22, rakentamisen hankesuunnitelman enimmäishintaa 750 000 eurolla arvonnalisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat yhteensä enintään arvonnalisäverottomana 3 050 000 euroa toukokuun 2021 kustannustasossa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Laine, projektipäällikkö, puhelin: 310 32674
juha.laine(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 29.11.2022 Lastensuojelun osastot

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

Otteen liitteet
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on kokouksessaan 17.6.2021 § 63 hyväksynyt 7.6.2021 päivätyn hankesuunnitelman. Hanke koostuu kahden käyttäjähallintokunnan hankkeista samaan rakennukseen: SOTE/Lastensuojelun osastojen rakentaminen 2821P51434, KASKO/Eho oppimistilat Kaskolle 2821P21609.

Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 2 300 000 euroa arvonlisäverottomana huhtikuun 2021 kustannustasossa, eli 1 852 euroa/brm².

Lisäksi kosteus- ja sisäilmakorjauksille on avattu hanke: Auroran sairaala, Rak 22, Sisäilmakorjaukset, 2821S50002.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankkeen kustannusnousu on 748 333 euroa. Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakkavaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 3 050 000 euroa toukokuun 2021 kustannustasossa. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 2 456 euroa/brm².

Hankkeen aikataulu oli erittäin tiukka johtuen lastensuojelulain muutoksesta, minkä vuoksi tilat oli määrä toteuttaa vuoden 2022 alkuun mennessä. Tiukasta aikataulusta ja kohteen pilottimaisesta luonteesta aiheutuivat suuret työmaa-aikaiset lisäkustannukset.

Työn loppuvaiheessa kävi ilmi, että käyttäjätoimialoilla ei ollut valmiutta käynnistää toimintaa vielä vuodenvaihteessa, minkä vuoksi töiden viimeistelyä jatkettiin ja sisätilojen vastaanotto ja luovutus käyttäjille toteutui 8.3.2022. Samassa yhteydessä pääurakoitsija Stara toimitti tilaajalle lisätyölaskun, jolloin tilaaja pyysi tarkempaa erittelyä lisätöistä ja niiden perusteista, jotta ne voidaan käydä läpi kesäkuussa pidettävässä koko urakan vastaanottokokouksessa. Pihatyöt vastaanotettiin 10.6., mutta pääurakoitsijan selvitys lisätöistä saatiin vasta 28.9. Projektinjohtaja sai 20.10. rakennuttajakonsultin ja työmaavalvojan laatiman selvityksen, minkä seurauksena lisätöiden kustannuksista vähennettiin 80 000 euroa.

Toiminnallinen osuus hankehinnan korotuksesta on noin 250 000 euroa arvonlisäverottomana. Kohteen turvallisuuden vaatimustaso tarkentui vasta työmaavaiheen aikana, mikä aiheutti mm. seuraavia kulueria:

- ikkunoiden sisäpuoliset turvalasit
- terassin kaiteen vahvistaminen turvalaseineen
- alakattojen uudet pintarakenteet ja turvahuoltoluukkuineen
- asuintilojen lattioiden pintarakenteiden uusimiset
- asuinhuoneiden erikoisvahvat kalusteet



- lämpöpattereiden koteloinnit
- laajentuneet LVISA-työt
- kalusteiden ja huoltoluukkujen lukitustyöt
- em. lisä- ja muutostöistä aiheutuneet kiirekustannukset.

Kosteus- ja sisäilmakorjauksien osuus on noin 500 000 euroa. Työmaa-aikana havaitut korjaustarpeet aiheuttivat mm. seuraavia suuria kulueriä:

- toisen kerroksen terassirakenteen vedeneristysten uusinta pintoineen
- maanvaraisten lattioiden mattojen ja mattoliimojen poistot ja lattioiden hengittävät epoksimaalaukset
- sokkeleiden ulkopuolisten vesieristysten teko
- maanvastaisten seinien sisäpuoliset tiivistykset
- tekniikkatunnelin ovien uusimiset paineen kestäviksi oviksi
- osittain toimimaton ilmanvaihto.

Vuokravaikutus

Hankkeen kosteus- ja sisäilmakorjauksilla, noin 500 000 euroa arvonlisäverottomana, ei ole vaikutusta vuokraan.

Toiminnallisten muutostöiden korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuudelle vuokraksi arvioidaan 44,52 euroa/htm², josta pääomavuokra on 16,13 euroa/htm², ylläpitovuokra 4,38 euroa/htm² ja hallintokulu 0,67 euroa/ htm² sekä lisävuokra 23,34 euroa/htm².

Soten vuokra-ala on 860 htm² ja Kaskon 170 htm², jolloin Soten kuukausivuokra on 38 286 euroa/kk ja Kaskon 7 569 euroa/kk ja Soten vuosivuokra on 459 433 euroa/v ja Kaskon 90 818 euroa/v.

Lisävuokran poisto-aika on 10 vuotta. Lisävuokraehto: ”Jos vuokrasopimus päättyy ennen lisävuokran maksuajan (10 v) päättymistä, vuokralainen sitoutuu maksamaan kaupunkiympäristön toimialalle vuokrasopimuksen päättymispäivän ja lisävuokran maksuajan päättymispäivän väliseltä ajalta muodostuvan lisävuokran siten, että koko jäljellä oleva lisävuokra eräännyy vuokrasopimuksen päättymispäivänä”

Rahoitus

Toiminnallinen osuus hankehinnan korotuksesta, noin 250 000 euroa arvonlisäverottomana, rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen alakohtalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista määrärahoista.



Hankkeen kosteus- ja sisäilmakorjaukset, noin 500 000 euroa arvonli-
säverottomana, rahoitetaan käyttötalouden korjauksen ja kunnossapi-
don budjetista.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Laine, projektipäällikkö, puhelin: 310 32674
juha.laine(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 29.11.2022 Lastensuojelun osastot

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 17.08.2021 § 263

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 17.06.2021
§ 63

Sosiaali- ja terveystoimiala 17.6.2021