



02.11.2017

Asia/12

§ 52

Toimintakeskus Cäpsän sisäilmakorjausten hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2017-011082 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä osoitteessa Untamontie 11 sijaitsevan toimintakeskus Cäpsän sisäilmakorjausten 19.9.2017 päivätyn hankesuunnitelman siten, että sen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 333 000 euroa helmikuun 2017 kustannustasossa ja enimmäislaajuus on 758 brm².

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen mukaisesti ja toteutetaan kokonaisurakkana vuoden 2018 helmikuun loppuun mennessä. Hankesuunnitelma on liitteenä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, Rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma, Toimintakeskus Cäpsä 19.9.2017

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Henkilökunta on kokenut sisäilmaongelmiin viittaavaa oireilua. Kaikkia rakennuksen tiloja ei voida käyttää täysipainoisesti sisäilmaongelmien takia. Rakennuksessa on tarpeellista tehdä pieniä rakennustekniikan toimintaa parantavia muutoksia ja korjauksia WSP Finland Oy on tehnyt rakennuksesta sisäilmateknisen kuntotutkimuksen 4.12.2015.



Kuntotutkimuksessa havaittiin kosteusongelmia ja mikrobikasvustoa kellarikerroksen maanvastaisissa seinissä. Muuraus ja mineraalivillaeristys suositellaan poistettavan. Yläpohjalle ja vesikatolle suositellaan perusparannusta ja eristemateriaalin ja vanhojen muottilautojen poistamista.

Sadevesien ohjauksessa ja salaojissa havaittiin puutteita joiden korjaamista suositellaan kellarin kosteusongelmien poistamiseksi.

Rakennuksesta otetuissa laskeumanäytteissä havaittiin sisäilmassa olevia mineraalivillakuituja. Mineraalivillaiset alakattolevyt ja eristeet suositellaan poistettavaksi tai kapseloitavan.

Hankkeen enimmäiskustannus

Hankkeen enimmäiskustannus on kaupunkiympäristötoimialan tilapalvelun arvion mukaan arvonlisäverottomana 1 333 000 euroa. Kustannukset ovat arvonlisäverottomina 1 758 euroa/brm².

Rahoitus

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelman alakohdalle 8 02 02 04 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

Tilakustannus käyttäjälle

Korjaus- ja muutostöiden jälkeinen sisäisen vuokrauksen periaatteella (Khs 14.12.2015) määritelty kokonaisvuokra on 23,06 euroa/m²/kk koostuen 18,56 euron/m²/kk pääomavuokrasta ja 4,5 euron/m²/kk ylläpitovuokrasta. Kokonaisvuokra on yhteensä 17 889 euroa/kk ja 214 668 euroa/vuosi. Vuokranmääräytymisperusteena on koko hankkeen huoneistoala 2 100 htm². Vuokraperusteena on 3 %:n tuottovaatimus, Vuokra-arvio perustuu enimmäiskustannukseen. Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan.

Väistötilakustannus

Väistötilakustannuksia ei ole.

Aikataulu ja toteutus

Hankkeen toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan rakennuttamispalvelu toteutusmuotona kokonaisuurakka. Kiinteistön ylläpidosta vastaa ylläpitopalvelu. Hankkeen suunnittelu on aloitettu syyskuussa 2016. Hankkeen valmistuminen ja käyttöönotto ovat tavoitteena helmi-kuun loppuun mennessä 2018.



02.11.2017

Asia/12

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, Rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma, Toimintakeskus Cäpsä 19.9.2017

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta