



07.03.2024

Asia/7

## § 25

### Roihuvuoren monipuolinen palvelukeskus, viilennyksen rakentaminen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2023-007857 T 10 06 00

Punahilkantie 16, Pysyvä rakennustunnus 26406, Hankenumero 2821P51510

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti korottaa Roihuvuoren monipuolinen palvelukeskus, viilennyksen rakentaminen -hankkeen hankesuunnitelman enimmäishintaa 380 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 1 350 000 euroa arvonlisäverottomana marraskuun 2023 kustannustasossa.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Teemu Aronen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 23221  
teemu.aronen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Sosiaali-, terveys- ja pelastus-  
toimiala  
Tilat-palvelu/hankeyksikö 1

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on sisäilmaolosuhteiden parantaminen, kesäisin lämpötilaolosuhteet eivät vastaa Helsingin kaupungin ympärivuorokautisen hoivan olosuhdetavoitteita. Lääkehuoneiden jäähdytys on toteutettu nykytilanteessa tilapäisillä laitteilla.



Hankkeessa tehtävillä toimenpiteillä parannetaan työntekijöiden työskentelyolosuhteita sekä vaikutetaan myönteisesti asukkaiden terveyteen ja viihtyvyyteen. Lääkehuoneiden sisälämpötilat saatetaan lääkkeiden säilytyksen vaatimalle tasolle.

## Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma päivätty 5.6.2023, Tilat-palvelun päällikkö 21.06.2023 11 §

Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 970 000 euroa arvonlisäverottomana tammikuun 2023 kustannustasossa.

### Kustannusmuutokset ja niiden syyt

- Rakennustekniset työt 207 000 euroa
- LVIAS-tekniset työt 97 000 euroa
- Vedenjäähdytyskoneen teräspedin suunnitelmien tarkentuminen, syynä rakennusluvan vaatimukset ja arkkitehti- ja LVI-suunnitelmien tarkentuminen
- Vesikaton avaamis- ja uusimistarpeen kasvaminen, syynä teräspedin suunnitelmien tarkentuminen
- Sääsuojaustarpeen lisääntyminen, syynä vesikaton avaamistarpeen kasvaminen
- LVIAS-laitteiden kustannustason nousu sekä LVIAS-töiden laajuuden tarkentuminen
- Läpivientien ja palokatkojen määrän kasvu, syynä putkitusreittien muutokset hankesuunnittelusta

### Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytty indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta hankesuunnittelun kustannusarviossa oli arvonlisäverottomana 970 000 euroa kustannustasossa tammikuu 2023.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi hankesuunnitteluvaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 350 000 euroa. Kustannustasona on käytetty indeksiä marraskuu 2023. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 144,1 euroa brm<sup>2</sup>.

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuudelle vuokraksi arvioidaan 22,17 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokra on 11,13 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokra 6,69 euroa/htm<sup>2</sup>, yhteensä 179 070 euroa/kk ja 2 148 839 euroa/v. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 35 vuoden poistoajalla ja 2,5 % tuotto-odotuksella. Pääomavuokra



tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala on hyväksynyt enimmäishinnan korotuksen.

#### Rahoitus

Perusparannus rahoitetaan kohdentamattomasta määrärahasta. Hankkeelle on varattu 1 350 000 euroa.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin 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

Teemu Aronen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 23221  
teemu.aronen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala  
Tilat-palvelu/hankeyksikö 1

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti

#### Päätöshistoria



07.03.2024

Asia/7

---

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilat -palvelu Tilapäällikkö 21.06.2023 § 11