



4

Mustikkamaalle kiertotaloushankkeena toteutettavan varastorakennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen (a-asia)

HEL 2024-004775 T 10 06 00

Katuosoite: Mustikkamaanpolku 8, 00570 Helsinki, Pysyvä rakennustunnus: 74001 ja 74002, Hankenumero: 2821U10090 (HASU), 2821U41022 (Toteutus)

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hyväksyä Mustikkamaalle kiertotaloushankkeena toteutettavan varastorakennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 350 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että tilahankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä 1 976 430 euroa arvonlisäverottomana marraskuun 2024 kustannustasossa.

Tiivistelmä

Hanke on osa Closing Loops – kiertotalouden kehityshanketta, jossa kehitetään konsepti uudelleenkäytettyjä rakennusosia hyödyntävälle varastorakennukselle. Konseptia on tarkoitus hyödyntää tulevaisuudessa vastaavissa Helsingin kaupungin varastorakennushankkeissa. Hanke on myös osa Mustikkamaan hoito- ja kehittämissuunnitelmaa 2023–2032.

Varastorakennus piha-alueineen on tarpeellinen Mustikkamaalla sijaitsevien Kuvan toimintojen ylläpitämiseksi. Pihalla olevan huoltamotoinnin vuoksi piha tulee pinnoittaa asianmukaisesti sekä varustaa hiekan ja öljynerotuskaivoilla. Koska Kalasataman alueella on vain vähän viher- ja virkistysalueita, tulee suuri osa alueen virkistys- ja liikunta-alueiden käyttöpaineesta kohdistumaan Mustikkamaalle. Kasvavan virkistyskäytön myötä tarpeet ja vaatimukset Mustikkamaan viher- ja virkistysalueille, sekä niiden kulutuskestävyydelle ja kunnossapidolle tulevat kasvamaan entisestään.

Esittelijän perustelut

Hankkeen hankesuunnitelma (päiväty 3.4.2024) on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostossa 18.4.2024 6./48§.

Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 1 674 000 euroa arvonlisäverottomana helmikuun 2024 kustannustasossa.



Lisäksi tilahankkeen yhteydessä tehdään purku- ja aluetöitä, joille oli varattu maankäytön- ja kaavoituksen palvelukokonaisuuden (MAKA) esirakentamisrahoitusta 320 000 euroa arvonlisäverottomana. Jäljempänä kuvatuista syistä johtuen myös purku- ja aluetöiden kustannukset ovat kasvaneet yhteensä 540 000 euroon. 220 000 euron ylitys rahoitetaan MAKAlta 120 000 € sekä kaupunginkanslian kierto-talousklusterilta 100 000 €.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankkeen erityispiirteiden vuoksi, hankesuunnitelman mukainen kustannusarvio on tehty osittain keskeneräisillä suunnitelmissa, joissa esimerkiksi osa käytettävistä materiaaleista on ollut vielä määrittämättä. Hankkeen kiertotaloustavoitteen takia, materiaaleja on kartoitettu purkukohteista hankesuunnittelu- ja vielä rakentamisvaiheessakin. Hankesuunnitelman kustannusarvion laatimisen aikana ole vielä ollut tiedossa tarkkaan mitä materiaaleja on saatavilla ja mitä tullaan käyttämään. Varsinaisen hankkeen rakentamisen aloitus viivästyi kahdella kuukaudella arvioidusta lupakäsittelyn venymisestä johtuen, lisäksi aloitusta siirrettiin vielä kuukaudella lintujen rauhoitetun pesimäajan takia. Urakan alussa ilmenneet lisätyöt lisäsivät urakka-aikaa vielä noin kaksi kuukautta. Hankkeen kokonaisaikataulu on pidentynyt yhteensä noin viisi kuukautta.

Lisääntyneet rakennuttajan kustannukset 70 000 euroa.

- Rakennuttajan kustannusten ylitys johtuu rakennusajan pidentymisestä noin viidellä kuukaudella, sekä lisääntyneistä suunnittelutöistä iteroivan suunnitteluprosessin vuoksi.

Hankkeen työmaa-aikana esille on tullut seuraavia merkittäviä lisä- ja muutostöitä, johtuen hankkeen pilottiluonteisuudesta kustannusmuutokset kuvataan seuraavassa yksityiskohtaisesti:

Liittymätöiden ja niihin liittyvien maarakennustöiden arvio kasvanut 95 000 euroa.

Perustelut:

- Liittymien rakentamiseksi on ollut välttämätöntä louhia huomattavasti pidempi matka kuin alkuperäisessä suunnitelmassa arvioitiin.

Anturoiden muutos pilarianturoiksi maatoineen sekä pumppaamon pohjalaatta lisätty. Sokkelisuunnitelmat tehty vasta HKA:n jälkeen ja alapohjalaatta vaihtunut ontelolaatasta paikallavaletuksi 104 000 euroa.

Perustelut:



23.1.2025

Asia/4

- Perustamiskorkeus on täsmentynyt HKA:n jälkeen huomattavasti syvemmälle kuin, HKA:n aikaisissa suunnitelmissa. Tämä on nostanut merkittävästi niin maanrakennustöiden (maankaivuu- ja täyttötöiden), sekä perustamistöiden kustannuksia.
- Korkeerojen aiheuttamat muutokset maanvaraiselle laatalle sekä sokkeleille johti suunnitelmien muutoksiin ja lisäkustannuksiin. Sokkelien ja pilarianturoiden liitokset ja dimensiot kasvoivat tämän seurauksena.

Talotekniikan kustannusarvio kasvanut huomattavasti. 133 000 euroa.

Perustelut:

- Talotekniikan kustannukset on arvioitu HKA:ssa tyypillisen varastorakennuksen neliöhintojen perusteella. Suunnitelmat eivät olleet käytettävissä HKA:n laatimisvaiheessa, mikä on johtanut arviointivirheisiin ja lisäkustannuksiin hankkeen edetessä. Varmuus oikeasta kustannustasosta on saatu urakoitsijan tarjouksen myötä.

Liimapuurakenteiden määrät lisääntyneet HKA:n jälkeen 61 000 euroa.

Perustelut:

- Liimapuurungon suunnitelmat ovat tarkentuneet hankesuunnitelman hyväksynnän jälkeen. Tarkennusten myötä on todettu, että liimapuupalkkia tarvitaan alkuperäistä n. 25 kpl alkuperäistä suunnitelmaa enemmän. Myös liimapuurungon liitosdetaljit ovat tarkentuneet suunniteltua raskaammaksi, mikä on lisännyt kustannuksia merkittävästi.

Vesikatemateriaali vaihdettu pellistä tileiksi 22 000 euroa.

Perustelut:

- Alun perin suunniteltua katemateriaalia (peltiä) ei saatu hankittua aikataulussa, minkä seurauksena päädyttiin valitsemaan asennuskustannuksiltaan kalliimpi tuote kiertotaloustavoitteiden takia.

Rakennusalan lisäys 58 000 euroa.

Perustelut:

- Tilaohjelman ja käyttäjän edellyttämien toimintojen sisällyttäminen rakennuksiin. Polttoainevaraston laajuus on kasvanut 17,6 % ja päärakennuksen laajuus on kasvanut 2,5 %

Työmaan käyttö ja yhteiskustannukset 155 000 euroa.



23.1.2025

Asia/4

Perustelut:

- Työmaan ajallinen piteneminen, johtuen maanrakennus- ja perustustöiden viivästymisestä alkuperäiseen aikatauluun nähden.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 976 430 euroa. Kustannustasona on käytetty indeksiä marraskuu 2024. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 4 232 euroa brm².

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuuteen vuokraksi arvioidaan 22,34 euroa/htm², josta pää-omavuokra on 21,09 euroa/htm², yhteensä 9 050 euroa/kk ja 108 594 euroa/v. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjattun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 2,5 % tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpito-vuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Tilahankkeen kustannukset rahoitetaan talorakennushankkeiden investointiohjelman kohdentamattomista määrärahoista.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden Tilat-palvelulla. Kohteen ylläpidosta vastaa käyttäjä.

Rakennustyöt ovat käynnissä, hanke valmistuu 6/2025.

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:n mukaan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomainen hyväksyy tilahankkeita koskevat hanke- ja muut suunnitelmat, kun hankkeen arvonlisäveroton kokonaisarvo on enintään 5 000 000 euroa.

Esittelijä

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691

Y-tunnus
0201256-6



23.1.2025

Asia/4

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jean Toljander, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 24384
jean.toljander(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala
Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti