

KAUPPATORIN TERMINAALIRAKENNUKSEN KUNNOSTUS

Projektiluokka	C
Projektin yksikkö	Infra- ja kalustoyksikkö.Hankepalvelu
Omaisuusluokka	Muu liikenneinfra
Projektin omistaja	Ikonen Jouni
Projektipäällikkö	Martemaa Anna
Projektin kuvaus	<p>Kauppatorin terminaalin matkustajapaviljonki on valmistunut vuonna 1952 osana Helsingin olympialaisten kisayleisöä palvelevaa ns. olympiarakentamista ja palvelee edelleen alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan Suomenlinnan lauttaliikenteen matkustajien odotustilana ja kesäaikaisena HSL:n lipunmyyntitilana. Rakennus on pääosin alkuperäisessä ja erittäin huonossa kunnossa.</p> <p>Hanke käsittää Kauppatorin matkustajapaviljongin restauroinnin sekä siihen liittyvät talotekniset ja lähiympäristön työt sekä kalusteiden ja varusteiden uusimista ja restaurointia suunnitelmien mukaisesti. Rakennus oikaistaan nostamalla yläpohjaa ja ulkoseiniä sisäänkäyntiseinällä sekä sivuseinillä siten, että rakennus saadaan suoristettua. Ulko- ja sisäpuolinen restaurointityö suoritetaan kokonaan sääsuojassa. Kohteessa tehdään yhteistyötä Helsingin kaupunginmuseon kanssa. Matkustajalaituri on koko työmaan ajan päivittäisessä matkustajakäytössä.</p> <p>Hanke on tullut toteutettavaksi viipymättä johtuen rakennuksen huonosta kunnosta. HKL on saanut Helsingin kaupungilta korjauskehotuksen vuonna 2017.</p> <p>Toimitusjohtaja on tehnyt hankepäätöksen 17.9.2019 § 129, jonka mukainen hankesuunnitelman enimmäishinta on 740.000,00 euroa. Hankesuunnitelman korotuksen osuus on 140.000 euroa, joten uusi korotettu hankesuunnitelman enimmäishinta on 880.000 euroa.</p>
Korottamisen perusteet	<p>Projektin kustannusarviossa hankevarauksella varaudutaan tyypillisesti hankkeen jatkosuunnittelun myötä täsmentyviin urakoiden kustannuksiin, hankkeen toteuttamiseen niin, että liikenne pystytään pitämään toiminnassa, riskivarausiiin sekä mahdollisiin töiden aikaisiin lisä- ja muutostöihin. Tämän projektin kustannusarviosta hankevaraus oli jäänyt huomioimatta hankesuunnittelun valmisteluvaiheessa ja rakennuttajan kustannukset arvioitiin pienemmiksi kuin kohteen toteutusvaihe on osoittanut tarpeelliseksi. Yllä mainittuihin seikkoihin on osaltaan vaikuttanut mm. henkilövaihdokset hankkeen valmisteluvaiheessa.</p> <p>Nyt hankevaraukseen liittyvät riskit ovat toteutuneet täysimääräisesti. Työn edetessä kustannukset ovat täsmentyneet ja hankesuunnitelmalle haetaan korotusta töiden loppuun saattamiseksi. Voidaan todeta, että mikäli alkuperäisessä hankesuunnitelmassa olisi ollut tavanomainen hankevaraus, korotusta ei olisi tarvittu.</p> <p>Rakenteiden kuntoon liittyviä riskejä on pyritty hallitsemaan kuntokartoituksen, rakenneselvityksen sekä haitta-ainekartoituksen keinoin suunnitteluvaiheessa.</p>

Osoite

 Hämeentie 86
 00550 HELSINKI

Adress

 Hämeentie 86
 00550 HELSINGFORS

Puhelin

Vaihe 09 310 1071

Telefon

Växel 09 310 1071

Rakenneselvityksen yhteydessä tehtiin satunnaisista paikoista rakenneavauksia, joista saatiin hyvät lähtötiedot suunnittelulle. Kokonaisarvio runkorakenteiden vaurioiden laajuudesta ja korjaustarpeesta selvisi tarkemmin vasta, kun pintapaneelit poistettiin kokonaan. Rakennuksen läntinen julkisivu osoittautui niin huonokuntoiseksi, että se oli purettava kokonaan ja rakennettava uudelleen. Tämän lisäksi suurimmat yksittäiset lisäykset urakkaan ovat muodostuneet kattovalaisinkehysten uusimisesta ja lisäkunnostamisesta sekä ikkunakarmien laajamittaisesta kunnostamisesta pajalla.

Rakentamisen aikana on kiinnitetty erityistä huomiota rakennuksen historialliseen arvoon ja sen säilyttämiseen. Rakenteita on kuitenkin uusittu siinä laajuudessa kuin on ollut tarve, jotta voidaan varmistaa rakennuksen turvallisuus ja terveellisyys sekä pitkä käyttöikä tästä eteenpäin.

Projektin aikatauluun on liittynyt haasteita projektin eri vaiheissa. Pyrkimyksenä oli saada kohde valmiiksi ennen kesäkautta 2020. Osana aikataulun riskienhallintaa jo syyskuussa oli nähtävissä, ettei tavoitetta voida saavuttaa. Todettiin, että HSL:n kesäajan lipunmyyntipiste voitaisi sijoittaa väistötiloihin, mikä mahdollistaisi tarvittaessa urakan jatkumisen kesäkuukausille. Tämä huomioitiin suunnitelmissa matkustajien odotustilan ja lipunmyyntitilan yhdistelmänä, joka huomioi alueen korkeat kaupunkikuvalliset vaatimukset.

Arvokkaasta ympäristöstä aiheutuneet kaupunkikuvallisesti korkeat vaatimukset myös työmaa-aitoihin ja sääsuojaan nostivat kustannuksia.

Koronavirustilanteen seurauksesta Suomenlinnan lauttaliikenteen matkustajamäärät ovat romahtaneet tyypillisistä kesäajan matkustajamääristä ja lipunmyyntiä ei päästyäkään aloittamaan koko kesänä. Matkustajamäärien vähäisyyden vuoksi ruuhkia ei juuri ole syntynyt työmaan johdosta ja työmaa on ollut toiminnassa täysimääräisesti koko kevään ja kesän ajan. Kohteen arvioidaan valmistuvan syys-lokakuun vaihteessa 2020.

Projektin tavoitteet

Kauppatorilla Presidentinlinnan edustalla sijaitseva, Suomenlinnan matkustajaliikennettä palveleva terminaalirakennus on vuosikymmenien aikana painunut ja päässyt huonoon kuntoon. Huonokuntoinen rakennus on aiheuttanut HKL:lle mm. asiakaspalautteita ja korjauskehotuksen Helsingin kaupungilta. Huomattavin tavoite hankkeelle on saattaa kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus entiseen loistoonsa nykypäivän vaatimuksia huomioiden.

Tavoitteena on kunnostaa ja nostaa rakennus sekä huolehtia LVIS-järjestelmät nykyiselle vaatimustasolle. Lisäksi rakennuksen kunnostaminen parantaa lauttalaiturialueen käytettävyyttä ja viihtyisyyttä sekä parantaa matkustajien asiakaskokemusta.

Kustannus-hyötyarvio

Projektilla saatavat rahalliset hyödyt ovat pienehköjä verrattuna siihen kaupunkikuvalliseen hyötyyn, joka kunnostamisesta saadaan. Mm. Helsingin kaupunki on kaavasunnittelussaan painottamassa Helsingin merellisen julkisivun arvokkuutta ja yhtenäisyyttä. HKL on julkinen toimija, joka omalta osaltaan osallistuu kehittämään ja parantamaan kaupunkikuvaa.

Projektin rajaukset

Projekti sisältää terminaalirakennukseen kohdistuvat kunnostustyöt.

Projektin rahoitusmalli

Kaupungin tuki

Osoite

Hämeentie 86
00550 HELSINKI

Adress

Hämeentie 86
00550 HELSINGFORS

Puhelin

Vaihe 09 310 1071

Telefon

Växel 09 310 1071

10.8.2020

7807050

Rahoitussuunnitelma Terminaalirakennuksen kunnostus -hankkeen suunnittelu- ja selvitystyöhön on käytetty vuoden 2019 loppuun mennessä noin 100.000 euroa. Summa on puolet vähemmän kuin alkuperäisessä hankesuunnitelmassa oli varauduttu vuodelle 2019. Tämä johtuu siitä, että rakentaminen alkoi 2020 puolella.

Vuoden 2020 aikana hankkeelle on muodostunut kustannuksia tähän mennessä noin 360.000 euroa. Yhteensä hankkeen toteutuneet kustannukset tähän mennessä ovat siten noin 460.000 euroa.

Hankkeeseen on varauduttu HKL:n tulosbudjetissa seuraavasti:

- 2020: 580.000 euroa.

Projektin kustannusten arvioidaan olevan vuoden 2020 aikana yhteensä 782.250 euroa. Tulosbudjetin projektikohtaisen ylityksen osuus 202.250 euroa vähennetään HKL:n sisäisesti projektilta nimeltä Mellunmäen metroaseman laiturikatoksen ja metrolaiturin perusparannus.

Hanke rahoitetaan lainarahoituksella.

Vaikutukset käyttötalouteen Hankkeen käyttötalousvaikutukset 30 v. aikana ovat:
Tulojen lisäys ja kustannussäästöt 180 000 €
Lisäkustannukset 0 €
Poistot 880 000 €
Yhteensä - 700 000 €
Käyttötalousvaikutus keskimäärin -23 333 €/vuosi

Vaikutukset metro- tai raitioliikenteeseen Ei vaikutuksia metro- tai raitioliikenteeseen.

Ympäristövaikutukset Projektin positiiviset ympäristövaikutukset liittyvät joukkoliikenteen edistämiseen ja asiakkaiden odotusolosuhteiden parantamiseen. Lisäksi rakennuksen jätevedet ohjautuvat projektin jälkeen lokasäiliöön. Negatiivisia ympäristövaikutuksia aiheutuu rakennustyön aikana muodostuvasta jätteestä.

Projektin riskikartoitus Tehty projektisivulla

Hankesuunnitelman enimmäishinta 880.000 €

€ (alv 0%)

	2019	2020
- Projektipäällikön kustannukset	2 380	9 620
- Rakennuttajan kustannukset	95 370	81 630
- Rakennustekniset työt		529 000
- Rakentamismuutokset		97 000
- Erillishankinnat		35 000
- Hankevaraukset		30 000
Yhteensä	97 750	782 250

Osoite

 Hämeentie 86
00550 HELSINKI

Adress

 Hämeentie 86
00550 HELSINGFORS

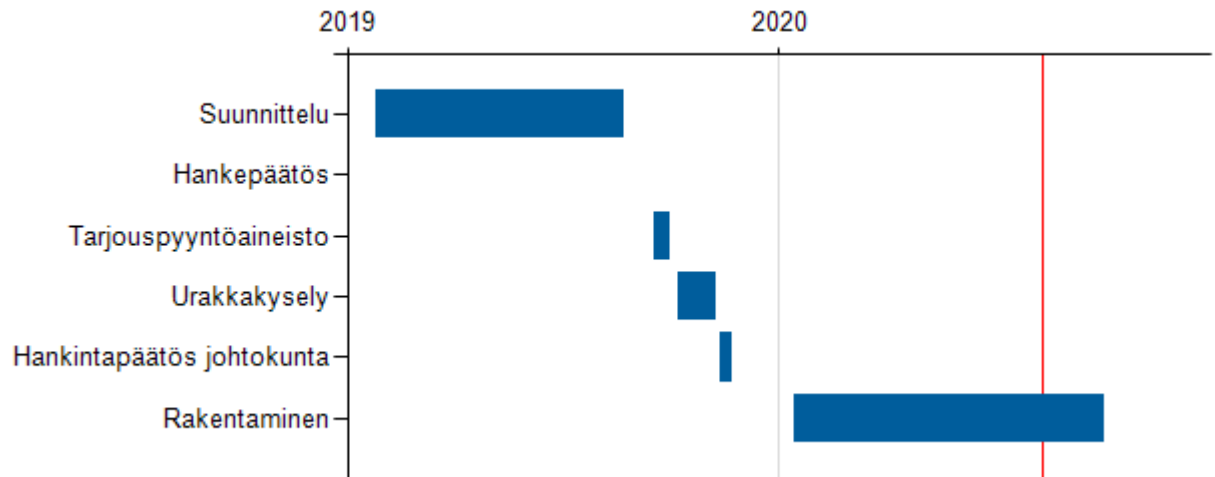
Puhelin

Vaihde 09 310 1071

Telefon

Växel 09 310 1071

Aikataulu



Osoite

Hämeentie 86
 00550 HELSINKI

Adress

Hämeentie 86
 00550 HELSINGFORS

Puhelin

Vaihde 09 310 1071

Telefon

Växel 09 310 1071