



§ 79

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Malmin lentoaseman entisen päärakennuksen, Terminaalin, käyttöä turvaavien toimenpiteiden hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi

HEL 2022-005949 T 10 06 00

Malmin lentoaseman aukio, kaup.osa 38, Pysyvä rakennustunnus 2299, Hankenumero 2821Z30003

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Malmin lentoaseman entisen päärakennuksen, Terminaalin, käyttöä turvaavien toimenpiteiden hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 870 000 eurolla arvonnisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat yhteensä enintään 5 400 000 euroa arvonnisäverottomana huhtikuun 2024 kustannustasossa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Reetta Amper. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Katri Olli, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 33274
katri.oli(a)hel.fi
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma on koskenut Malmin lentoaseman entisen päärakennuksen eli Terminaalin käyttöä turvaavia korjaustoimenpiteitä, joilla tavoitellaan väliaikaiskäytön ajaksi terveellisiä ja turvallisia tiloja. Suunnitelluissa toimenpiteissä huomioidaan ja ennakoitaan tulevaisuudessa



tehtävä asemakaavassa suojelustatuksella sr-1 merkityn rakennuksen restauroiva perusparannus.

Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma

Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on hyväksynyt 12.1.2023 §3 Malmin lentoaseman entisen päärakennuksen, Terminaalin, käyttöä turvaavien toimenpiteiden 28.12.2022 päivätyn hankesuunnitelman.

Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta on 4 530 000 euroa arvonlisäverottomana lokakuun 2022 kustannustasossa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Enimmäishinnan korotukselle on seuraavat toteutusvaiheessa esiin tulleet perusteet:

- Rakennuslupa saatiin suunniteltua myöhemmin julkisivukorjauksen osalta. Rakennusvalvonta myönsi rakennusluvan perusteellisten selvitysten jälkeen maaliskuussa 2024. Tämän takia hankkeen urakka-aika on osittain viivästynyt noin viidellä kuukaudella ja nostanut hankkeen kustannuksia.
- Lähtötietoina olleet kuntotutkimukset eivät antaneet riittävää käsitystä haitta-aineiden laajuudesta. Alapohjassa havaittiin paljon pilaantunutta maata ja terveydelle haitallista vanhaa rakennusmateriaalia. Asbestipurkutöiden määrä on laajentunut hankesuunnitelmavaiheesta, koska asbestia havaittiin mm. rakennusaineisissa ilmanvaihtokanavissa.
- Terminaalin keittiön suunniteltua laajemmat korjaustoimenpiteet: Hankesuunnitelmavaiheessa keittiöön ei ollut tarkoitus tehdä suuria muutoksia.
- Taloteknisten järjestelmien laajuus ja laatutasomuutokset: Toteutuksen aikana todettiin, että olemassa olevissa rakenneainaisissa ilmanvaihtokanavissa oli nykymääräysten vastaisia taloteknisiä asennuksia ja paloteknisiä puutteita. Hormikartoitusta seuranneet jatkotoimenpiteet (puhdistus ja pinnoitus), vesi- ja viemäriputkien nousulinjojen sijaintimuutokset sekä sähköasennusten määräysten mukaiseksi saattaminen ovat aiheuttaneet lisätyötä.
- Toimistotilojen laatutason parannus vastaamaan tulevien vuokralaisten vaatimuksia: Toimistotilojen pinnat olivat oletettua huonommassa kunnossa, mm. kattojenpintoja on jouduttu ylitasoit-



tamaan ja maalaamaan. Myös ikkunoiden kuntoluokituksissa on ollut poikkeamia todelliseen tilanteeseen nähden.

Hankkeen työmaa-aikana esille tuli seuraavia merkittäviä lisä- ja muutostöitä, mm:

- putkiurakkaan 120 000 euroa
- sähköurakkaan 190 000 euroa
- maanrakennusurakkaan 20 000 euroa
- keittiöön 230 000 euroa
- rakennusaineisten ilmanvaihtokanavien korjauksiin 170 000 euroa

Nämä edellä mainitut toimenpiteet ja kustannukset pienentävät myöhemmin toteutettavan perusparannuksen investointikustannuksia.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli arvonlisäverottomana 4 490 108 euroa kustannustasossa huhtikuu 2023.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 5 400 000 euroa. Kustannustasona on käytetty rakennuskustannusindeksiä huhtikuu 2024. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 2 029 euroa/brm².

Koska tarjoushintaindeksiä (THI) tuottanut Rapal Oy lopetti THI:n tuottamisen maaliskuussa 2024, rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti 18.4.2024 § 51 kaupunginhallitukselle enimmäishinnan sitomista 1.4.2024 alkaen rakennuskustannusindeksiin (RKI). Tilahankkeiden käsittelyohjeiden kohdassa 7.4.5 todetaan, että poikkeustilanteessa voidaan käyttää rakennuskustannusindeksiä RKI. Näin ollen, kunnes kaupunginhallitus on päättänyt asiasta, enimmäishinnan sitomisessa sovellettava indeksi on RKI.

Rahoitus

Peruskorjauksia ja kunnossapidollisia korjauksia ei toteuteta investointimäärärahoilla, vaan ne on siirretty osaksi käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjettia. Tämän seurauksena näillä korjauksilla ei ole vaikutusta pääomavuokraan, vaan kyseiset korjaukset vaikuttavat ainoastaan ylläpitovuokraan.



13.06.2024

Asia/3

Hanke vaikuttaa kiinteistötyyppikohtaiseen ylläpitovuokraan vuoden 2026 alusta lukien.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on yleistoimivaltansa perusteella toimivaltainen päättämään hanke- ja muista suunnitelmista silloin, kun kustannusarvio on yli 5 miljoonaa euroa, mutta alle 10 miljoonaa euroa. Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Katri Olli, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 33274
katri.oli(a)hel.fi
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Tilat-palvelu

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 12.01.2023
§ 3