



02.12.2024

Asia/20

§ 775

Malminkentän terminaalirakennuksen käyttöä turvaavien toimenpiteiden hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2022-005949 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi Malminkentän terminaalirakennuksen käyttöä turvaavien toimenpiteiden hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 870 000 eurolla siten, että hankkeen korotettu arvonlisäveroton enimmäishinta on 5 400 000 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tausta

Malminkentän terminaalirakennus (ent. Malmin lentoaseman Terminaali) sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY 2009) ja rakennus on kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti erittäin merkittävä kohde. Asemakaava määrittelee korttelin toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (KTY/s). Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto-, opetus-, varasto- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Rakennuksen omistaa kaupunki. Rakennuksessa on ollut ja tulee olemaan myös korjaustoimenpiteiden jälkeen ulkopuolisia vuokralaisia toimistotiloissa sekä ravintolatiloissa.

Hankkeessa toteutetaan teknisiä korjaustoimenpiteitä, joilla saadaan rakennukseen terveelliset ja turvalliset olosuhteet noin 10 vuoden päästä tehtävään perusrakennukseen asti. Korjaustoimenpiteissä on



huomioitu ja ennakoitu tuleva suojelustatuksella sr-1 merkityn rakennuksen restauroiva perusparannus.

Hankkeessa uusitaan muun muassa rakennuksen vesi- ja viemärijärjestelmät, kunnostetaan ilmanvaihtojärjestelmiä ja sähkötekniisiä järjestelmiä sekä uusitaan julkisivujen verhouksia. Perustusten ja alustatilojen kuivatusta parannetaan sekä rakenteita tiivistetään ja alipaineistetaan kellaritiloja yläpuolisiin tiloihin nähden. Rakennuksen ikkunat ja ovet kunnostetaan ja rakennukseen lisätään turvajärjestelmiä.

Hanketta on toteutettu 2023 - 2024 kaupunkiympäristön ja eri toimialojen yhteistyönä. Hankkeessa on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankepäätös ja hyväksytty kustannusarvio

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 12.1.2023 § 3 hyväksynyt Malminkentän terminaalirakennuksen käyttöä turvaavien toimenpiteiden 28.12.2022 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 2 662 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana 4 530 000 euroa lokakuun 2022 kustannustasossa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankesuunnitelman kustannusarvioon verrattuna kustannuksia ovat lisänneet hankkeen aloituksen viivästyminen ja toteutusvaiheessa ilmenneet korjaustoimenpiteet seuraavasti:

- Hankkeen urakka-ajan viivästyminen noin viidellä (5) kuukaudella julkisivukorjauksen rakennuslupaan liittyvien selvitysten vuoksi
- Haitta-aineiden laajuus kohteessa. Lähtötietoina olleet kuntotutkimukset eivät antaneet riittävää käsitystä haitta-aineiden laajuudesta (alapohjan pilaantunut maa-aines ja terveydelle haitalliset vanhat rakennusmateriaalit sekä suunniteltua laajemmat asbestipurkutytöt muun muassa rakennusaineisissa ilmanvaihtokanavissa)
- Suunniteltua laajemmat keittiön korjaustoimenpiteet
- Ennakoitua laajemmat taloteknisten järjestelmien korjaukset ja laatutasomuutokset sekä niiden saattaminen nykymääräysten mukaisiksi (mm. rakenneaineisissa ilmanvaihtokanavissa oli nykymääräysten vastaisia taloteknisiä asennuksia ja paloteknisiä puutteita. Lisätöitä aiheuttivat myös hormien puhdistus ja pinnoitus, vesi- ja viemäriputkiennousulinjojen sijaintimuutokset sekä sähköasennukset)



- Toimistotilojen pintojen ja ikkunoiden ennakoitua huonompi kunto ja siten laatutason parannuksen aiheuttamat lisätyöt (mm. kattopintojen ylitasoittaminen ja maalaaminen)

Hankkeen työmaa-aikana merkittävimmät kustannuksia aiheuttaneet lisä- ja muutostyöt:

- putkiurakka noin 120 000 euroa
- sähköurakka noin 190 000 euroa
- maanrakennusurakka noin 20 000 euroa
- keittiö noin 230 000 euroa
- rakennusaineisten ilmanvaihtokanavien korjaukset noin 170 000 euroa

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

Lisä- ja muutostyökustannukset ovat yhteensä 870 000 euroa.

Hankkeen uudet kokonaiskustannukset

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

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen uusi urakkavaiheen arvonlisäveroton enimmäishinta on 5 400 000 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa.

Hankkeen kokonaiskustannus suhteutettuna bruttoalaan on 2029 euroa/brm².

Rahoitus

Hanke rahoitetaan käyttötalouden määrärahoista talousarviokohdalta 3 10 02 Tilat ja rakennuttaminen.

Peruskorjauksia ja kunnossapidollisia korjauksia ei toteuteta investointimäärärahoilla, vaan ne ovat osa käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjettia.

Hanke vaikuttaa kiinteistötyyppikohtaiseen ylläpitovuokraan vuoden 2026 alusta lukien.



Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallitus on 18.9.2017 § 865 päättänyt, että kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tilahankkeista, joiden hankesuunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään viisi miljoonaa euroa. Kun hankkeen kustannusarvio ylittää 5 miljoonaa euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 13.06.2024
§ 79

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 arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat yhteensä enintään 5 400 000 euroa arvonlisäverottomana huhtikuun 2024 kustannustasossa.

Käsittely



13.06.2024 Ehdotuksen mukaan

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

12.01.2023 Ehdotuksen mukaan

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