



§ 238

Maunulan työväenopiston, kirjaston ja nuorisotalon hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2017-001763 T 10 06 00

Esitys

Kaupunginhallitus päätti korottaa Maunulan työväenopiston, kirjaston ja nuorisotalon 31.5.2013 päivätyn hankesuunnitelman enimmäishintaa siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 937 345 euroa joulukuun 2016 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio (HKA) 1.2.2017

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Maunulaan on rakennettu 21.8.2009 vahvistetun uuden asemakaavan ja kaupunginhallituksen 3.2.2014 (132 §) tekemän hankepäätöksen mukainen, kiinteästi viereiselle tontille rakennettuun liikekeskukseen liittyvä työväenopiston, kirjaston ja nuorisotalon yhteinen uudisrakennus. Koska hankkeen kustannukset ovat mm. suunnitelmien muutosten johdosta ylittäneet alkuperäisen hankesuunnitelman enimmäismäärän 9,4 miljoonaa euroa, hankkeen enimmäishintaa ehdotetaan korotettavaksi.

Esittelijän perustelut

Aikaisempi hankepäätös

Kiinteistölautakunta on 10.10.2013 (503 §) ja kaupunginhallitus on 3.2.2014 (132 §) hyväksynyt 31.5.2013 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 755 brm² ja että rakentamis-



kustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 400 000 euroa huhtikuun 2013 kustannustasossa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankkeesta laadittu ensimmäinen, 16.3.2010 päivätty hankesuunnitelma hyväksyttiin kiinteistölautakunnassa 4.5.2010. Hankkeen käynnistymisen viivästyminen, käyttäjähallintokuntien muuttuneet tilatarpeet sekä tilojen yhteiskäytön kehittämisen tavoitteet edellyttivät kuitenkin hankesuunnitelman tarkistamisen. Uusi tarkistettu, 31.5.2013 päivätty ja kaupunginhallituksen 3.2.2014 (132 §) hyväksymä hankesuunnitelma ei sisältänyt viitesuunnitelmia, vaan kustannusarvio perustui alkuperäisen hankesuunnitelman mukaiseen, HKR-Rakennuttajan laatimaan kustannusarvioon.

Koska hankesuunnitelma ei sisältänyt viitesuunnitelmia, jouduttiin yleensä hankesuunnitelmavaiheessa ratkaistavat asiat ratkaisemaan ehdotussuunnitteluvaiheessa, joten suunnittelua tarvittiin huomattavasti tavanomaista enemmän.

Hankkeeseen lisättiin kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti osallistavaa demokratiaa. Tämä Maunulan demokratiapilottihanke toi suunnittelutehtäviin lisää asukkaita osallistavia työpajoja, kokouksia, suunnittelutyötä ja neuvoteltavaa kasvattaen osaltaan arvioituja suunnittelukustannuksia. Tilaratkaisut muuttuivat suunnittelun edetessä ja mm. keittiö toteutettiin hankesuunnitelmassa esitettyä laajempaan. Myös kolmen eri hallintokunnan ja demokratiapilotin tarpeiden yhteensovittaminen osoittautui ennakoitua suuremmaksi tehtäväksi sekä suunnittelussa että rakentamisessa.

Hankkeeseen lisättiin kiinteistölautakunnan päätöksellä toteutettavaksi salin nouseva näyttämö sekä av-tekniistä varustusta. Edellä mainitut tekniset järjestelmät on rahoitettu lähiörahasta, mutta suunnittelun lisäkustannukset on maksettu hankkeen määrärahasta.

Kaupunginhallituksen hankepäätös sisälsi veloitteen hankesuunnitelmaan kuulumattoman, rakennuksen viereisen puistoalueen kehittämistä niin, että talo voi avautua myös ulospäin ja erilaisiin tapahtumiin. Kiireisen aikataulun vuoksi puiston suunnittelu käynnistettiin hankkeen suunnittelijoiden toimesta ja kustannettiin hankkeen määrärahasta.

Suunnittelun aikana Maunulan työväenopiston, kirjaston ja nuorisotalon tontilla toimi vielä S-market eikä pohjatutkimuksia voitu tehdä tarpeeksi kattavasti. Puutteellisten pohjatutkimusten vuoksi tiedot kalliopinnasta jäivät osittain epätarkoiksi. Perustustöiden yhteydessä todettiin, että louhintaa joudutaan suorittamaan huomattavasti arvioitua enemmän.



Pohjarakennustöiden yhteydessä tontilta löytyi myös rakennusjätteitä eikä tontin rakennusmaita voitu viedä tavanomaiseen käsittelyyn.

Urakkatarjouksista jouduttiin käymään karsintakierros jo ennen urakka-päätöksen tekemistä, kun hankkeen enimmäishinta oli ylittymässä. Kustannuksia pystyttiin karsimaan lisä- ja muutostyövarauksen jäädessä kuitenkin hieman normaalia pienemmäksi.

Hankkeen lisä- ja muutostyöt eivät korotetullakaan määrärahalla poik-kea normaalitasosta alkuperäisen muutostyövarauksen ollessa 3,8 % urakoiden summasta ja toteutuvan lisätöiden määrän ollessa noin 7,5 % urakoiden summasta.

Kiinteistöviraston tilakeskus haki hankkeelle valtionavustusta. Etelä-Suomen aluehallintovirasto päätti 30.12.2014 myöntää hankkeelle avustusta yhteensä 383 000 euroa. Valtionavustusta ei ole huomioitu alentavasti hankkeen kustannuksissa.

Vuokravaikutus

Alkuperäinen vuokra on 23,91 euroa/m²/kk, joka muodostuu pääoma-vuokrasta 19,19 euroa/m²/kk ja ylläpitovuokrasta 4,72 euroa/m²/kk.

Investointikustannuksen ollessa 9 937 345 euroa vuokraksi muodostuu:

Vuokra on 24,48 euroa/m²/kk, joka muodostuu pääomavuokrasta 19,76 euroa/m²/kk ja ylläpitovuokrasta 4,72 euroa/m²/kk (3 % korkoa ja takai-sinmaksuajaksi on määriteltä 30 vuotta).

Vuokra-aika on 20 vuotta.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen asiakaspäällikkö esittää vuokravaiku-tuksen hallintokunnille.

Hankkeen aikataulu ja rahoitus

Rakentaminen aloitettiin huhtikuussa 2015. Kohde on luovutettu tilaa-jalle ja käyttäjille joulukuussa 2016. Taloudelliset loppuselvitykset hank-keen osalta ovat vielä kesken.

Hankkeen edellyttämä 9,94 milj. euron rahoitus otetaan huomioon ra-kentamisohjelmaa tarkistettaessa.

Hankesuunnitelman päivitetty kustannusarvio (HKA) on liitteenä 1.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



06.03.2017

Kaj/2

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio (HKA) 1.2.2017

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Kulttuuri- ja kirjastolautakunta
Nuorisolautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 23.02.2017 § 78

HEL 2017-001763 T 10 06 00

Kiinteistökartta 103/679 496, Metsäpurontie 4

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Maunulan työväenopiston, kirjaston ja nuorisotalon 31.5.2013 päivätyn hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 937 345 euroa joulukuun 2016 kustannustasossa.

B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 1.2.2017 allekirjoitetun ja hyväksytyn (HKA) kustannusarvion mukaiset varaukset ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy esityksen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen



06.03.2017

Kaj/2

Lisätiedot

Mika Malkki, projektipäällikkö, puhelin: 310 78172

mika.malkki(a)hel.fi

Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334

jouko.snellman(a)hel.fi