



§ 344

LPK Kuminan peruskorjauksen hankehinnan päivitys ja urakoitsijavalinta

Pöydälle 14.06.2012

HEL 2012-008652 T 02 08 03 01

Kiinteistökartta J8 R2, Pikkarastie 7

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne

- hyväksyä 1.3.2012 päivätyn Lpk Kuminan peruskorjauksen hankehinnan korotuksen siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 724 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1,7 milj. euroa maaliskuun 2012 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Päätös tehdään ehdolla, että sosiaalivirasto antaa puoltavan lausunnon asiasta.

Samalla lautakunta päättäne hyväksyä tarjouksen antaneen Helsingin kaupungin Stara Talonrakennuksen tarjouksen lasten päiväkotia Kuminan kokonaisurakan töistä arvonlisäverottomaan 1 181 000,00 euron kokonaishintaan.

Samalla lautakunta päättäne oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimuksen edellä mainitun hyväksytyyn urakoitsijan kanssa sekä vastaanottamaan kokonaisurakan.



Samalla lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR-Rakennuttajan käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 122 000 euroa.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta on 11.1.2011 hyväksynyt Lpk Kuminan hankesuunnitelman siten, että hankkeen rakentamiskustannukset olivat 995 000 euroa toukokuun 2010 kustannustasossa.

Peruskorjauksen tavoitteena on huolehtia rakennuksen käyttökuntoisuudesta pysyvään palveluverkkoon kuuluvana päiväkotina.

Kuntotutkimuksen mukaan julkisivut ovat kosteusvaurioituneet ja henkilöstö on oireillut, sillä epätiivis seinärakenne vuotaa mikrobeja sisäilmaan. Julkisivut joudutaan purkamaan ja rakentamaan uudelleen sisäkuoresta ulospäin. Päiväkodin tilapaikkamäärä ei muutu.

Hankesuunnitelmaan on tehty seuraavat lisäykset:

- kiinteistö liitetään kaukolämpöverkkoon
- vesikaton lämpöeristyskerrokset uusitaan
- salaojat ja sokkelit korjataan
- päiväkodin aidat ja portit uusitaan

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset on koottu erilliseksi liitteeksi, joka on nähtävänä tilakeskuksessa.

Päätöshistoria on liitteenä nro 2.

Esittelijä

Lasten päivähoidon tarve

Päivähoitoyksikkö / päiväkotikuminassa on nykyisin 61 tilapaikkaa 1-6 -vuotiaille lapsille. Henkilökuntamäärä on 13 sisältäen keittiöhenkilökunnan. Yksikköön kuuluu lisäksi ryhmä Neilikka, Palokuja 4, Hki 75. Päiväkotikumina kuuluu Suutarilan kaupunginosaan, Puistolan peruspiiriin. Päiväkotikumina on yksi Puistola-Jakomäki päivähoitoalueen päiväkodeista ja kuuluu päivähoiton palveluverkkoon pysyvänä kohteena.

Väestöennusteen mukaan alueen päivähoitoikäisten (1 - 6 v.) lasten määrä lisääntyy Puistolan peruspiirin alueella noin 250 lapsella vuoteen



2015 mennessä, jonka jälkeen se alkaa vähitellen laskea. Vuonna 2021 päivähoitoikäisten lasten määrän arvioidaan kuitenkin olevan vielä lähes 200 lasta enemmän kuin tänä vuonna.

Yleistä hankkeesta

Päiväkotirakennus on vuodelta 1982, yksikerroksinen ja pinta-alaltaan 724 brm². Vahvan asemakaavan mukaan kohde on Ys-alueella, tontin pinta-ala on 3 082 m², rakennusoikeus on 900 kem² ja siitä on käyttämättä 98 kem².

Kiinteistöön kuuluu erillinen asuinrakennus, jonka lämmöntuotanto on yhteinen päiväkotirakennuksen kanssa. Lasten piholla on kaksi varastorakennusta ja huoltopihan puolella on varastorakennus, jossa on asunnon ja päiväkodin kiinteistövarastot ja jätetilat. Lisäksi tontilla on muuntamorakennus.

Hankkeessa ei tehdä tilamuutoksia, ainoastaan märkäeteisten varustelua parannetaan. Päiväkotirakennuksen ulkoseinän ja vesikaton vauriot sekä sisätilojen kunnostuksen tarve ovat korjaushankkeen käynnistämisen syy. Ulkoseinien lämmöneristeissä on todettu mikrobivaurioita ja puutteellinen tuuletus. IV-koneessa on kastuneita mineraalivilloja, jotka toimivat mikrobien kasvualustana.

Rakennuksen julkisivut puretaan sisäkuorta myöten. Katosta puretaan kaikki rakennekerrokset kantavaan laattaan saakka. Julkisivut rakennetaan uudestaan tuulettuvina ja lämmöneristysarvoiltaan nykyvaatimusten mukaisina. Katto rakennetaan uudestaan lämmöneristysarvoiltaan nykyvaatimusten mukaisena. Tämä johtaa räystäskorkeuden kasvamiseen.

Talotekniikkaa uusitaan.

Pihaan tehdään vain kaukolämmön ja sokkeli- sekä salaojaseaneerauksen aiheuttamat korjaukset sekä aidan ja porttien uusiminen. Varastot maalataan.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 1 700 000 euroa arvonlisäverottomana eli 2 351 euroa/brm². Kustannukset ovat maaliskuun 2012 hintatasossa.

Rakentamiskustannukset päivähoitopaikkaa kohden ovat kokonaiskustannuksista laskettuna 27 869 euroa arvonlisäveroton hinta.



Vuokravaikutus

Mallihankkeen rakennus on sosiaalivirastolle vuokratyöhuone, jonka kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta em. kustannusten perusteella on:

pääomavuokra noin 18,91 euroa/htm²/kk (korko 3 %)

ylläpitovuokra 3,50 euroa/htm²/kk (vuoden 2011 tasossa) eli

yhteensä 22,41 euroa/htm²/kk (takaisinmaksuaika 30 vuotta)

Laskennallisesti kohteessa on 587 m² huoneistoalaa (= vuokranmaksupinta-ala). Vuokra-ajaksi on määritelty vähintään 20 vuotta. Siten kuukausivuokra on noin 13 150 euroa ja vuosivuokra noin 157 000 euroa.

Arvioitu väistötilakustannus

Päiväkoti Kuminan väistötilana toimii Päiväkoti Ukonhattu. Väistötiloista peritään hankkeen ajan samansuuruisia vuokrasuorituksia kuin ennen perussuoritusta on peritty korjattavasta rakennuksesta.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Päiväkoti Kuminan peruskorjaushanke sisältyy vuosien 2012 - 2016 talonrakennushankkeiden rakennusohjelmaan vuosien 2012 - 2013 hankkeena. Rakentaminen alkaa 6/2012 ja työ valmistuu 12/2012.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta, kiinteistön ylläpidosta ja tilaa rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta.

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 1 700 000 euroa maaliskuun 2012 hintatasossa, joka alittaa hyväksytyyn hankesuunnitelman enimmäishinnan tarjoushintaindeksillä korjattuna -0,9 %.

Tarjouspyyntömenettely

Kokonaisuudesta on pyydetty tarjous Helsingin kaupungin Stara Talorakennukselta.

Tarjous on pyydetty kokonaishintaurakkana sisältäen rakennustekniset, sähkö-, putki-, ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiotyöt sekä keittiölaitetyöt hankintoihin täysin valmiiksi.

Kokonaishintaurakoitsija toimii kohteen pääurakoitsijana.



Aikataulu

Rakentaminen alkaa kesäkuussa 2012 ja peruskorjaus valmistuu joulukuussa 2012.

Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuonna 2012.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kumina hankesuunnitelma 01032012
- 2 LPK Kumina päätöshistoria
- 3 Tarjous LPK Kumina 30.4.2012

Otteet

Ote
Tilakeskus
Sosiaalivirasto
HKR
Stara