



§ 306

Siltamäen palvelukodin päärakennuksen sekä sauna- ja navettarakennusten kattojen ja julkisivujen korjaustöiden hankesuunnitelman sekä urakan hyväksyminen

HEL 2013-008213 T 10 06 00

Kiinteistökartta H7 S4, Peltokyläntie 4-8

Päätös

Lautakunta päätti

A

hyväksyä 30.5.2013 päivätyn teknisen korjaustyön hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 356 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 350 000 euroa kustannustasossa huhtikuu 2013.

B

hyväksyä Stara rakennustekniikan urakkatarjouksen nro 13T1022.2 Siltamäen palvelukodin korjaustöistä kokonaishintaan arvonlisäverottomana 731 800 euroa.

C

hyväksyä lisä- ja muutostöihin käytettäväksi arvonlisäverottomana 200 000 euroa.

D

oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvat tilaukset / urakkasopimuksen ja lisä- ja muutostyöt sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Janita Viljander, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 76542
janika.viljander(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Siltamäen palvelukoti hankesuunnitelma 30.5.2013
- 2 Siltamäen palvelukoti kustannusarviot HKA ja UKA

Otteet

Ote



Tilakeskus
Stara rakennustekniikka

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne

A

hyväksyä 30.5.2013 päivätyn teknisen korjaustyön hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 356 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 350 000 euroa kustannustasossa huhtikuu 2013.

B

hyväksyä Stara rakennustekniikan urakkatarjouksen nro 13T1022.2 Siltamäen palvelukodin korjaustöistä kokonaishintaan arvonlisäverottomana 731 800 euroa.

C

hyväksyä lisä- ja muutostöihin käytettäväksi arvonlisäverottomana 200 000 euroa.

D

oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvat tilaukset / urakkasopimuksen ja lisä- ja muutostyöt sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Tiivistelmä

Siltamäen palvelukodissa päärakennuksen, navetan ja saunarakennuksen vesikattojen, vaurioituneiden vesikattojen alusrakenteiden, sadevesijärjestelmän ja alustilatuuletuksen korjaaminen on ensiarvoisen tärkeää rakennusten kunnossapidon kannalta. Korjauksella estetään jo syntyneiden kosteusvaurioiden leviäminen runkorakenteisiin ja vältetään uudet vauriot. Navetan julkisivu kunnostetaan rakennusvalvonnan kehotuksesta vesikattotöiden yhteydessä. Rakennusten käyttötarkoitusta ei muuteta hankkeen yhteydessä.

Esittelijä

Yleistä hankkeesta

Siltamäen palvelukoti toimii vanhassa kunnalliskotikiinteistössä. Palvelukoti asuin- ja maatalousrakennuksineen sijaitsee Tapaninvainion ja Siltamäen viljelyalueiden yhteydessä näkyvällä paikalla ja on alueen maamerkki. Päärakennus on valmistunut 1889, pesula- ja saunarakennus 1930 ja navettarakennus 1936. Korjaustyö



koskee näiden rakennusten vesikattorakenteiden uusimisia ja navetan julkisivujen kunnostamista.

Päärakennuksen palapeltikate on elinkaarensa lopussa. Katto on vuotanut erityisesti jiireistä ja alapuolisiin puurakenteisiin päässyt vesi on aiheuttanut kosteusvaurioita. Syöksytorvilla ei ole toimivaa sadevesien poistoa, mikä on aiheuttanut veden lammikoitumista erityisesti sisäpihan puoleisella sokkelinvierustalla. Kosteus tunkeutuu rakennuksen ryömintätilaan.

Navetan vesikaton katemateriaalien käyttöikä on päättymässä. Sadevesijärjestelyt ovat puutteelliset. Navetan ulkoseinissä on halkeamia ja paikallisia rapautumia. Tiilimuuraus on paikoin vaurioitunut. Maakosteus on noussut seinien alaosaan.

Saunarakennuksen palapeltikatossa on havaittu vuotoa vuonna 2012. Ruodelaudoituksessa on lahovaurioita. Pahimpia vaurioita on paikkakorjattu. Palapeltikatteen saumoissa ja ylösnostoissa on edelleen yläpohjan puhallettuun lämmöneristeeseen tiputtavia vuotoja.

Päärakennuksen ullakolle ja vesikatolle sijoitetaan alipainetuuletusputkia ja korjataan vanhat ilmanvaihdon piiput. Päärakennuksen sadevesi ohjataan uusiin rännikaivoihin, jotka liitetään uuteen sadevesiviemäriin. Navetan nurkalle rakennetaan uusi kokoojakaivo.

Navetan katonharjan tuuletuspiiput kunnostetaan. Ne piiput, joihin liittyvät hormit on aikaisemmin katkaistu, poistetaan. Navetan julkisivut ja ajoliuska kunnostetaan rakennusvalvontaviraston määräyksestä (kehotuskirjeessä 11.3.2013) syksyyn 2013 mennessä. Määräys on sanktiollinen.

Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Tilakeskuksen laskema hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio on 1 350 000 euroa arvonlisäverottomana, kausi 4/2013.

Tilakeskuksen laskema urakkavaiheen kustannusarvio on 1 083 800 euroa arvonlisäverottomana, kausi 4/2013, joka alittaa hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvion 24,5 %.

Vuokravaikutus

Vuokraneuvottelija on esittänyt sosiaali- ja terveystalostalle hankkeen vuokravaikutuksen. Vuokrasopimukseen 222003912 (huoneistoala on 2 436 htm²) teknisestä korjauksesta aiheutuva vuokran päivitys: 1.1.2014 alkaen perittävä pääomavuokra tulee olemaan 10,67 euroa/m²/kk ja ylläpitovuokra 3,20 euroa/m²/kk (vuokra on nyt 8,79 + 3,09).



Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamishjelmassa vuosina 2013 - 2017 vuonna 2013 toteutettavana hankkeena.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta sekä kiinteistön ylläpidosta. Rakennuttamistehtävät tilakeskus hoitaa itse lukuun ottamatta valvontaa ja turvallisuuskoordinaatin tehtäviä.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Janita Viljander, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 76542
janika.viljander(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Siltamäen palvelukoti hankesuunnitelma 30.5.2013
- 2 Siltamäen palvelukoti kustannusarviot HKA ja UKA

Otteet

Ote
Tilakeskus
Stara rakennustekniikka