§ 260
Töölön kirjaston perusparannuksen tarkistettu hankesuunnitelma

HEL 2011-004808 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, 2.5.2011 (462 §) tekemänsä päätöksen korvaten, hyväksyä 4.2.2014 päivätyn Töölön kirjaston perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 120 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 7 340 000 euroa joulukuun 2013 kustannustasossa edellyttäen, että hanke toteutetaan investointiraamin puitteissa.

Lisäksi kaupunginhallitus edellyttää, että kaupunginkirjasto kattaa hankkeesta aiheutuvat käyttötalousvaikutukset määrärahoistaan.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Päivitetty hankesuunnitelma 4 2 2014
2 HKR-Rakennuttajan selvitys kustannusmuutoksista

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Aikaisempi hankepäätös

Kaupunginhallitus hyväksyi 2.5.2011 (462 §) kiinteistölautakunnan esityksestä Töölön kirjaston perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 120 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta arvonlisäveroineen 6 miljoonaa euroa marraskuun 2009
kustannustasossa.

Hankkeen kohde ja sisältö

Töölön kirjasto on arkkitehti Aarne Ervin suunnittelema, vuonna 1970 Topeliuksen puistoon valmistunut rakennus, jota käsitellään suojellun rakennuksen tavoin.

Kohteessa ei ole tehty merkittäviä peruskorjaustoimenpiteitä. Rakennus tarvitsee kipeästi taloteknisiä ja toiminnallisia korjaustöitä. Peruskorjauksessa rakennuksen julkisivut, terassien pinnat ja vesikatto kunnostetaan. Vesi- ja viemärijärjestelmä, ilmastointi-, sähkö- ja valaistusjärjestelmät sekä pihakorjauksen yhteydessä sadevesi- ja salaojitusjärjestelmä uusitaan. Jokaisessa kerroksessa tehdään toiminnallisia muutoksia, jotka parantavat rakennuksen käyttöä vastaamaan muuttuneita toiminnallisia tarpeita. Rakennus tehdään esteettömäksi.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Aiemmin hyväksytyn hankesuunnitelman kustannusarvion mukaan kustannukset olivat 6 miljoonaa euroa, kun HKR-Rakennuttajan laatiman uuden nyt hyväksyttäväksi ehdotettavan 4.2.2014 tarkistetuksi päivätyn hankesuunnitelman arvonlisäverottomana lasketut kustannukset arvioidaan 7 340 000 euroksi, eli 2 353 euroa/brm², marraskuun hintatasossa.

HKR-Rakennuttajan mukaan luonnospiirustusvaiheen kustannusarvion laskennassa on tapahtunut virhe, joka on laskijan vaihduttua eskaloitunut työpiirustusvaiheen kustannusarviossa.

HKR-Rakennuttajan mukaan työpiirustusvaiheen kustannukset ylittävät aikaisemman hankesuunnitelman kustannustason mm. seuraavista syistä:

Kohde sijaitsee laskevalla kalliolla terassi- ja muurirakenteineen. Sen vuoksi kellaritilojen kuivatukseen on toteutusvaiheessa nähty tarpeelliseksi panostaa enemmän kuin hankesuunnitteluvaiheessa on arvioitu. Louhittavien kuivatuskanaalien määrät ovat kasvaneet, ja myös louhintamenetelmä on kallis kohteen ja ympäristön vuoksi. Edellä luetellut seikat niihin liittyvine töineen aiheuttavat näihin kustannuksiin lähes 45 %:n lisän.

Muita merkittäviä kustannusten nousun syitä on kunnostettavien ja uusittavien rakenteiden määrän kasvu hankesuunnitteluvaiheen jälkeen:

- vesikaton uusiminen kokonaisuudessaan rakenteineen sekä samalla toteutettavat räystäskorotukset,

- sokkeleiden kunnostusten ja lisäeristyksen lisääminen suunnitelmaan ja

- ulkovaipan ja terassien korjausten laajuuden lisääntyminen mukaan lukien ikkunat ja ovet.

Myös kohteen peruskorjauksen toteuttaminen uusien kosteuden- ja pölynhallintaohjeiden mukaisesti nostaa kustannuksia parantaen mm. sisäilman laatua työn valmistuttua.

Kohteen haitta-ainekartoitus on tehty rakenteita avaamatta, minkä vuoksi hankesuunnitelmaan sisällytetyt haitta-ainepurut ovat vähäisiä. Jatkosuunnittelussa on kuitenkin katsottu perustelluksi varautua näiden määrien merkittävään kasvuun, kun on verrattu määriä saman aikakauden muissa saneerauskohteissa toteutuneisiin asbestipurkuihin.

Rakennusteknisten töiden hintoja on jouduttu tarkentamaan ylöspäin hankesuunnitelmaan verrattuna, jotta hinnat vastaavat hankkeen vaativuutta. Hankkeen rakennuttamiskustannukset suunnitteluineen on samalla päivitetty vastaamaan työn laajennettua sisältöä.

Päivitetty 4.2.2014 päivätty hankesuunnitelma on liitteenä 1.

HKR-Rakennuttaja on antanut selvityksen kustannusmuutoksista aikaisemmin hyväksytyn hankevaiheen ja työpiirustusvaiheen kustannusarvioiden välillä. Selvitys on liitteenä 2.

Vuokravaikutus

Nykyinen vuokra on 390 593 euroa vuodessa ja 13,80 euroa kuukaudessa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta em. kustannusten perusteella on:

Pääomavuokra n. 16,49 euroa/htm²/kk

Ylläpitovuokra 2,93 euroa/htm²/kk

Yhteensä 19,42 euroa/htm²/kk.

Laskennallisesti kohteessa on 2358 m² huoneistoalaa, poistoaikana 30 vuotta ja korkona 3 %. Siten kuukausivuokra on noin 45 792 euroa ja vuosivuokra noin 549 504 euroa.

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta puoltaa hanketta kustannusvaikutuksineen. Lautakunta toteaa kuitenkin, ettei perusparannuksen jälkeisestä vuokrankorotuksesta johtuvaa käyttötalousarvion vuotuista menojen lisäystä pystytä kattamaan

kaupunginkirjaston nykyisen budjettiraamin sisällä, joten erotus tulisi lisätä talousarviokehykseen.

Vuokra on perusparannuksen jälkeen vuositasolla 58 004 euroa suurempi kuin kulttuuri- ja kirjastolautakunnan 16.10.2010 puoltamassa ja kaupunginhallituksen 2.5.2011 hyväksymässä hankesuunnitelmassa.

Väistötilakustannus

Kirjasto ei tarvitse perusparannuksen ajaksi väistötiloja.

Hankkeen aikataulu ja rahoitus

Rakentamisen on tarkoitus alkaa syyskuussa 2014 ja viimeistään marraskuussa 2014. Työn on tarkoitus valmistua viimeistään maaliskuussa 2016.

Hanke on merkitty vuoden 2014 talousarvion talonrakennuksen rakentamisohjelmaan vuosiksi 2014–2023 sisältäen aiemmin käytetyt määrärahat yhteensä 6,0 milj. euron suuruisena siten, että vuodelle 2014 on varattu 1,52 milj. euroa ja vuodelle 2015 on merkitty 3,74 milj. euroa.

Tilakeskuksen tulee sisällyttää hanke uuden aiennetun aikataulun ja kasvaneen enimmäishinnan 7,34 milj. euron mukaisesti vuoden 2014 talousarvioon muita hankkeita myöhentämällä sekä vuoden 2015 talousarvioehdotukseensa annettavan taloudellisen raamin puitteissa muita hankkeita myöhentämällä.

Kaupunginkirjaston tulee kattaa hankkeesta aiheutuneet vuokrakustannukset kulloinkin annettavan käyttötalouden raamin puitteissa.

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

Ehdotus hankesuunnitelman hyväksymisestä on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen täydennettynä hankkeen talouden järjestämistä koskevin kehotuksin.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Päivitetty hankesuunnitelma 4 2 2014
2 HKR-Rakennuttajan selvitys kustannusmuutoksista

Tiedoksi; oikaisuvaatimus, kaupunginhallitus

Kiinteistölautakunta
Kulttuuri- ja kirjastolautakunta
Rakennusvirasto
Taloussuunnittelu- ja varainhallintaosasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 20.02.2014 § 77

HEL 2011-004808 T 10 06 00

Kiinteistökartta G3 R4, Topeliuksenkatu 6

Päätös

Lautakunta päätti

- korvata 16.12.2010 (865 §) tekemänsä päätöksen esittää kaupunginhallitukselle 15.2.2010 päivätyn Töölön kirjaston perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan hyväksymistä ja esittää kaupunginhallitukselle päivitetyn 4.2.2014 päivätyn Töölön kirjaston perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3120 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 7 340 000 euroa joulukuun 2013 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua ja rakentamisen valmistelua odottamatta lainvoimaista päätöstä.

Esittelijä
tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot
Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta 28.01.2014 § 6

HEL 2011-004808 T 10 06 00

Päätös

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta päätti puoltaa osaltaan Töölön kirjaston perusparannuksen jälkeisen vuokran hyväksymistä. Ajantasaisten kustannuslaskennan mukaan tuleva vuokra on 45 792 euroa/kk eli 549 504 euroa vuodessa 2358 m² mukaan, 19,42 euroa / htm² poistoaikana 30 vuotta ja korkona 3 %. Vuokra jakautuu pääomavuokraan 16,49 euroa ja ylläpitovuokraan 2,93 euroa huoneistoala-m².

Perusparannuksen jälkeistä vuokrankorotuksesta johtuvaa käyttötalousarvion vuotuista menojen lisäystä ei pystytä kattamaan kaupunginkirjaston nykyisen budjettiraamin sisällä. Kaupunginvaltuuston tulisi lisätä tarvittava osuus kaupunginkirjaston käyttötalousarviokehykseen. Samalla lautakunta korostaa, että mielekäs kesälomasijaisten määrä on turvattava, jotta vakituinen henkilöstö pystyy viettämään kesälomansa oman jaksamisensa ja lähikirjastojen palvelujen sujuvan hoitamisen takia.

Käsittely

28.01.2014 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:
Risto Kolanen: toisen kappaleen loppuun ponsiluontoinen ohjaava virke:

Samalla lautakunta korostaa, että mielekäs kesälomasijaisten määrä on turvattava, jotta vakituinen henkilöstö pystyy viettämään kesälomansa oman jaksamisensa ja lähikirjastojen palvelujen sujuvan hoitamisen takia.

Lautakunta hyväksyi vastaehdotuksen yksimielisesti.

Kannattajat: Juha-Pekka Väisänen

Esittelijä

kirjastotoimen johtaja
Tuula Haavisto

Lisätiedot

Saara Ihamäki, kirjastotoimen apulaisjohtaja, puhelin: 310 85503
saara.ihamaki(a)hel.fi

Tilakeskuksen päällikkö 03.05.2012 § 31

HEL 2011-004808 T 10 06 00

Hankenumero 8084283 Kaupunginosa 14, Kortteli 488, Tontti 1, Karttalehti G3R4, Osoite Topeliuksenkatu 6

Päätös

Tilakeskuksen päällikkö päätti hyväksyä Arkkitehdit Mustonen Oy:n laatimat Töölön kirjaston perusparannuksen 24.1.2012 päivätyt L2-piirustukset.

Pöytäkirjanote Kaupunginkirjastolle, HKR-Rakennuttajalle ja kiinteistöviraston tilakeskukselle.

Päätöksen perustelut

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 2.5.2011 (462 §) hyväksyä Töölön kirjaston perusparannuksen 15.2.2010 päivätyn hankesuunnitelman arvonlisäverottomana enimmäishintaan 6 miljoonaa euroa marraskuu 2009 hintatasossa.

Suunnitelmien kuvaus

Peruskunnostuksessa esitetään seuraavia muutos- ja korjaustöitä:

Ulkoalueet:

Rakennuksen ympäristön liikenneväyliä ja polkupyöräpaikoitusta uusitaan ja alueen esteettömyyttä parannetaan.

Rakennuksen vaippa:

Rakennuksen julkisivut kunnostetaan, terassien pinnat uusitaan. 2000-luvun alussa kunnostettu ylin vesikatto ei kuulu kunnostuksen piiriin. Energiataloutta parannetaan mm. uusin ikkunalasituksin. Osa ulkopuitteista uusitaan. Säteilylämmön tuloa pienennetään ikkunoiden ulkopuolisin markiisein.

Rakennus- ja LVIS- tekniikka:

Kapillaarista kosteuden nousua kantaviin rakenteisiin vähennetään mm. uusin sisä- ja ulkopuolisin salaojajärjestelmin. Lämpökeskuksen sijaintia rakennuksen pohjakerroksessa muutetaan. 1. kerroksessa kantavia seiniä muutetaan pilarirakenteisiksi. Rakennuksen vanhat, huonokuntoiset ja alimitoitetut LVIS- järjestelmät uusitaan.

1. kerros:

Sisääntuloaulan palautusautomaatti ja palvelupiste siirretään kerroksen länsiosaan uudestaan muokattavalle palveluvyöhykkeelle. Lehtisalista avataan yhteys eteläpuoleiselle terassille. Yleisö-wc- tilat rakennetaan laajennettuina uudestaan. Hissit vaihdetaan vanhojen kuilujen sisällä uusiin tilavampiin (esteettömyys).

2. kerros:

Suurten salien tekniset järjestelmät uusitaan. Kerrokseen rakennetaan uudet yleisö-wc:t.

3. kerros:

Aikuisten osaston parvelle käyntiä avarretaan ja parven toimintaa parannetaan.

4. kerros:

Musiikkiosasto muutetaan nuoriso- ja musiikkiosastoksi, tilaa selkeytetään ja kuuntelusyvennys palautetaan. Monitoimitiloja kehitetään ja kerrokseen rakennetaan uudet sosiaalitilat, myös uusi inva-wc.

Asemakaava ja tontti

Kohde sijaitsee Taka-Töölössä Topeliuksen puiston pohjoisosassa

14. kaupunginosa, kortteli 488.

Voimassa olemassa asemakaavassa rakennusta ei ole suojeltu, mutta perusparannuksen hankesuunnitelmassa rakennusta käsitellään suojellun rakennuksen tavoin. Kun alueeseen kohdistuu seuraava kaavamuutos niin samassa yhteydessä rakennus tulee saamaan kaavassa suojelustatuksen.

Rakennuksen sisäänkäyntialueet ja ulkopuoliset käytävät sijaitsevat tonttia ympäröivällä puistoalueella, jota hallitsee Helsingin kaupungin rakennusviraston katu- ja puisto-osasto.

Laatutaso

ARK

Vaikka rakennusta ei ole suojeltu asemakaavassa, on sen rakennustaiteellinen ja ympäristöllinen arvo korkea. Muutos- ja korjaustöissä rakennusta käsitellään suojeltuna arvorakennuksena. Kaikissa toiminnallisissa, rakenteellisissa ja materiaalisissa seikoissa huomioidaan ja sovitetaan yhteen rakennusaikaiset ja nykylait, -määräykset ja asetukset, Suomen Rakentamismääräyskokoelman

ohjeet, paikallisten viranomaisten antamat lisäohjeet, rakennusjärjestys sekä rakennussuojelunäkökohdat.

LVIA

Kohteen vaativuusluokka RakMK A2:n mukaan on AA. Sisäilmasto-luokituksen mukainen sisäilmastoluokka on toimisto- ja neuvottelutilojen osalta S2 ja ne toteutetaan rakennustöiden puhtausluokkaa P1 noudattaen. IV-kanavien, kanavaosien ja koneiden sisäpuolinen puhtausluokka on P1.

SÄHKÖ

Kirjasto varustetaan kuulutus-, paloilmoitin-, kulunvalvonta-, rikosilmoitin- ja videovalvontajärjestelmillä. Järjestelmät rakennetaan siten että ne ovat helposti laajennettavissa ja muunneltavissa. Kirjastolle laaditaan turvallisuusselvitys.

Kustannukset

HKR-Rakennuttajan luonnossuunnitelmavaiheen laatiman 29.2.2012 päivätyn kustannusennusteen mukaan hankkeen kustannukset ovat enintään arvonlisäverottomana 5 400 000 euroa (1 731 euroa/brm²), tammikuu 2012 kustannustasossa.

Luonnosvaiheen kustannukset eivät ylitä hankesuunnitteluvaiheen kustannuksia. Kustannusarvio on liitteenä 1.

Aikataulu ja rahoitus

Investointi rahoitetaan tilakeskuksen alakohdalle 8020204 varatuista määrärahoista. Rakentaminen on suunniteltu aloitettavaksi toukokuussa 2014 ja rakennustöiden kesto on 16 kk.

Lausunnot

Kirjasto- ja Nuorisoasiantoimen työsuojeluryhmä on tutustunut Arkkitehdit Mustonen Oy:n 24.1.2012 päivättyihin suunnitelmiin ja heidän lausunto 29.2.2012 on liitteenä 2.

Kaupunginkirjaston lausunto 11.4.2012 luonnossuunnitelmista on liitteenä 3.

Suunnitelmat on esitelty pelastuslaitokselle 5.3.2012 muistio hankkeesta on liitteenä 4.

Kaupunginmuseon ennakkolausunto 26.3.2012 luonnossuunnitelmista on liitteenä 5.

Arkkitehti on sopinut lupa-arkkitehdin kanssa, ettei kohdetta tarvitse viedä kaupunkikuvaneuvottelukuntaan, koska toimenpiteet ovat pääosin palauttavia.

Lausunnoissa esille tulleet seikat otetaan huomioon toteutussuunnitelmia laadittaessa.

Arkkitehdit Mustonen Oy:n Töölön kirjaston perusparannuksen 24.1.2012 laatimat luonnospiirustukset ovat olleet nähtävillä tilakeskuksen päälliköllä.

Lisätiedot

Huitti Erkki, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi

Kirjastotoimen johtaja 11.4.2012

HEL 2011-004808 T 10 06 00

Kaupunginkirjasto puoltaa Töölön kirjaston 24.1.2012 päivätyn L-2 vaiheen suunnitelmaluonnoksen hyväksymistä ja samalla kiirehtii korjaustöiden aloittamista. Liitteenä toimitetaan työsuojelun lausunto asiasta.

Lisätiedot

Aaltonen Hanna, johtava suunnittelija, puhelin: 310 85502
hanna.aaltonen(a)hel.fi

Virastopäällikkö 30.09.2011

HEL 2011-004808 T 10 06 00

Hankenumero 84283

Päätös

Virastopäällikkö päätti

- hyväksyä HKR-Rakennuttajan 6.9.2011 päivätyn tarjouksen Rat1-11-43, Töölön kirjaston perusparannuksen rakennuttamistehtävistä arvonlisäverottomana 217 855 euroa, muut rakennuttajan kustannukset arvonlisäverottomaan kattohintaan 15 000 euroa sekä suunnittelutehtävät 416 025 euroa arvonlisäverottomaan kattohintaan siten, että perusparannuksen rakennuttamistehtävien arvonlisäveroton yhteenlaskettu kattohinta on enintään 648 880 euroa.

- oikeuttaa HKR-Rakennuttajan allekirjoittamaan suunnittelusopimukset konsulttien kanssa.

- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan rakennuttamisen HKR-Rakennuttajalta

Työ maksetaan talousarvion kohdalta 8020204.

Päätöksen perustelut

Kaupunginhallitus hyväksyi Töölön kirjaston perusparannuksen hankesuunnitelman 2.5.2011 § 462 siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6,0 miljoonaa euroa hintatasossa 11/2009.

HKR-Rakennuttaja on tehnyt rakennuttamistarjouksen kohteesta.

Tarjouksessa noudatetaan Tilakeskuksen ja HKR-Rakennuttajan välillä sovittuja rakennuttamisen menettelytapoja.

HKR-Rakennuttajan palkkio rakennuttamistehtävien suorittamisesta oheistehtävineen on arvonlisäverottomana 217 855 euroa.

Rakennuttamistehtävään kuuluvat:

1) Rakennuttamisen tehtäväluettelon RAP 95 (RT 10-10575) kohtien C 3 - 8 mukaiset tehtävät.

2) Lisäksi toimeksiantoon kuuluvat seuraavat oheistehtävät:

- suunnittelun ohjaus
- LVISAT -rakennuttaminen
- rakennustyön paikallisvalvonta
- hankkeen kustannussuunnittelu
- hankkeen taloushallinto

3) Lisäksi HKR-Rakennuttaja veloittaa kauttalaskutuserinä erikseen todellisten kustannusten mukaan seuraavat kustannuserät: kopio-, kuljetus-, painatus-, lupa-, viranomaisten tarkastus- ja liittymismaksut ja muut rakennuttamiseen liittyvät ns. kauttalaskutuserät. Kauttalaskutuserien arviohinta on yhteensä arvonlisäverottomana 15 000 euroa.

4) HKR-Rakennuttaja on kilpailuttanut hankkeen suunnittelun. Pää- ja arkkitehtisuunnittelijaksi esitetään Arkkitehdit Mustonen Oy.

HKR-Rakennuttaja solmii suunnittelijoiden kanssa konsulttisopimukset sekä hoitaa suunnittelumaksuliikenteen.

Suunnittelukustannukset HKR-Rakennuttaja veloittaa todellisten kustannusten mukaan. Suunnittelukustannusten arviohinta on yhteensä arvonlisäverottomana 416 025 euroa.

Suunnittelutyö aloitetaan elokuussa 2011 ja suunnitelmat ovat valmiina kesäkuussa 2012, jonka jälkeen rakentaminen kilpailutetaan.

Lisätiedot

Snellman Jouko, projektinjohtaja, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi