



§ 80

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi

HEL 2018-011737 T 02 08 03 01

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen 3.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman enimmäishinnan korotusta siten, että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 000 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyy enimmäishinnan korotuksen ja siitä aiheutuvan tilakustannuksen muutoksen.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Kari Pehkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31813
kari.pehkonen(a)hel.fi
Sakari Heikkinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38458
sakari.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio (HKA) 13.8.2019

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen 3.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 329 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 400 000 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa.



13.8.2019 päivätyn yleissuunnitteluvaiheen kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana 17 000 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa. Indeksikorjattuna huhtikuun 2019 kustannustasoon hankesuunnitelman enimmäishinta on 15 267 882 euroa. Yleissuunnitelmien kustannusarvio ylittää hankesuunnitelman indeksikorjatun enimmäishinnan arvonlisäverottomana 1 732 118 euroa.

Noin 600 000 euroa kustannusylityksestä johtuu tarjoushintaindeksin sekä Haahtelan Talonrakennuksen kustannustieto-ohjelmiston käyttämän hinnaston muutoksista ja on siten laskennallista. Loppuosa aiheutuu yleissuunnittelussa esiin tulleista tarkennuksista sekä lisä- ja muutostyövarauksen korottamisesta.

Yleissuunnitteluvaiheessa selvitettiin kustannusten karsimista siten, että hanke pysyisi päätetyn enimmäishinnan puitteissa. Karsintaehdotuksista luovuttiin, koska ne olisivat edellyttäneet oppilasmäärän merkittävästi pienentämistä tai suunniteltujen korjaustoimenpiteiden keventämistä siten, että terveellisyys- ja turvallisuusriskit kasvaisivat.

Esittelijän perustelut

Tehtaankadun ala-asteen rakennukseen osoitteessa Tehtaankatu 15-17 on suunniteltu laaja toiminnallinen ja tekninen peruserinnoitus. Rakennuksen oppilaskapasiteettia lisätään ja tiloja ajanmukaistetaan toiminnan vaatimusten mukaisesti. Terveellinen sisäilma varmistetaan korjaamalla kosteusteknisesti puutteelliset rakenteet, rakentamalla salaoitusjärjestelmä, poistamalla alapohjan haitta-aineet ja välipohjarakenteiden täytöt sekä uusimalla talotekniset asennukset. Julkisivurappaus uusitaan, ikkunat kunnostetaan / uusitaan, vesikatto uusitaan ja rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Kustannusylitys johtuu seuraavista syistä:

Hankesuunnitteluvaiheen jälkeen tarjoushintaindeksi (THI) on laskenut. Hankesuunnitteluvaiheessa tarjoushintaindeksi oli 186.7 ja yleissuunnitteluvaiheessa 184.9. Hankesuunnitelman enimmäishinta päivitetään myöhemmissä laskentavaiheissa tarjoushintaindeksin muutosten mukaiseksi, mutta tarjoushintaindeksin muutokset eivät vaikuta itse laskelman sisältöön. Tarjoushintaindeksin laskun seurauksena hankesuunnitelman enimmäishinta on pienentynyt laskennallisesti 132 000 euroa.

Hankesuunnitteluvaiheen jälkeen laskennassa käytettävä Talonrakennuksen kustannustieto-ohjelmiston (TAKU:n) hinnasto on noussut.



Hankesuunnitteluvaiheen laskennassa hinnasto oli 99.7 ja yleissuunnitteluvaiheessa 104.0. Laskentaohjelmiston hinnaston muutokset vaikuttavat sellaisenaan laskelman sisältöön. Hinnaston nousun seurauksena yleissuunnitteluvaiheen kustannukset ovat kasvaneet laskennallisesti 454 000 euroa.

Hankesuunnitteluvaiheen ilmanvaihtosuunnitelmat ovat tarkemmassa suunnittelussa osoittautuneet epärealistisiksi ilmanvaihtokoneiden sijoittelun osalta. Yleissuunnitteluvaiheessa on jouduttu laajentamaan ulkolle esitettyä ilmanvaihtokonehuonetta, lisäämään toinen ilmanvaihtokonehuone alempiin kerroksiin sekä suurentamaan ilmanvaihtokuiluja. Tämän seurauksena yleissuunnitteluvaiheen kustannukset ovat kasvaneet noin 300 000 euroa.

Yleissuunnitteluvaiheessa tehdyissä tarkemmissa tutkimuksissa on ilmennyt, että nykyisestä seinärakenteesta haitta-aineena poistettava Toja-levy sijaitsee syvemmällä kuin mitä hankesuunnitteluvaiheessa lähtötietoina käytetyissä tutkimusraporteissa on esitetty. Toja-levyn poistamisen vaikeutuminen aiheuttaa lisäkustannuksia noin 70 000 euroa.

Muun muassa edellä mainitut syyt ovat aiheuttaneet lisäsuunnittelun tarvetta, mistä aiheutuu lisäkustannuksia noin 150 000 euroa.

Yleissuunnitteluvaiheessa suunnitelmat ja määrät tarkentuvat. Suunnitelmien ja määrien tarkentumisesta aiheutuu lisäkustannuksia noin 100 000 euroa.

Hankesuunnitteluvaiheessa lisä- ja muutostyövaraukseksi laskettiin 12 %. Yleissuunnitteluvaiheessa on tullut esiin perusparannuksen kustannuksiin liittyviä riskitekijöitä, jotka selviävät vasta, kun rakenteet voidaan avata. Tämän vuoksi hankkeen lisä- ja muutostyövarausta on nostettu 15 %:iin, mikä nostaa kustannuksia noin 600 000 euroa.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli sisäinen vuokra on noin 33,43 euroa/htm²/kk, yhteensä 108 246 euroa/kk ja 1 298 956 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 3 238 htm². Pääomavuokran osuus on 29,42 euroa/htm²/kk, ylläpitovuokran osuus on 4,01 euroa/htm²/kk ja väistötilakustannuksen osuus on 3,78 euroa/htm²/kk. Perusparannuksen investoinnin tuottovaade on 1,5 % ja poistoaika 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.



Tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan voidaan poikkeustapauksissa esittää kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle alempi kuin 3 % korko. Tuottovaateen ollessa 3 % arvioitu tilakustannus olisi noin 43,02 euroa/htm²/kk, yhteensä 139 299 euroa/kk ja 1 671 585 euroa/v. Pääomavuokran osuus olisi 39,01 euroa/htm²/kk.

Kiinteistöstrategian valmistuttua tilakustannusten kohdentamisperiaate pyritään määrittelemään uudelleen siten, että arvorakennusten kalliimmat tilakustannukset eivät kohdistuisi yksittäisiin rakennuksiin nykyisellä tavalla.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen kustannus sisältyy tulevaan pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan. Hankesuunnitelmassa esitetty arvio väistötilan kustannuksista on väistötilapaviljonkitoimittajien kilpailutuksen ratkettua ja Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen rakentamisajan tarkennuttua osoittautunut riittämättömäksi, joten väistötilan osuus tilakustannuksista on kasvanut.

Nykyinen vuokra on 16,90 euroa/htm²/kk, yhteensä 58 911 euroa/kk ja 706 929 euroa/v, josta pääomavuokran osuus on 13,06 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,84 euroa/htm²/kk. Vuokranmaksun perusteena on 3 485 htm².

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt enimmäishinnan korotuksesta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019 - 2028 hanke on merkitty 10 miljoonan euron suuruisena vuosina 2020 - 2021 rakennettavana hankkeena. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 17 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Toteutus jaetaan erilliseen purku-urakkaan ja perusparannusurakkaan. Purku-urakassa rakenteiden avaamisen yhteydessä saatavilla tiedoilla viimeistellään perusparannuksen urakka-asiakirjat. Tällä pienennetään perusparannusura-



koitsijan riskiä ja siten pyritään varmistamaan toteuttajien tarjoushalukkuus haasteellisessa kohteessa.

Hankesuunnitteluvaiheen jälkeen aikataulua on tarkennettu siten, että purku-urakka käynnistyy, kun toiminta on saatu siirrettyä väistötiloihin, arviolta huhtikuussa 2020. Perusparannusurakka alkaa 11/2020 ja hanke valmistuu 6/2022.

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpito-palvelu.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Kari Pehkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31813
kari.pehkonen(a)hel.fi
Sakari Heikkinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38458
sakari.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio (HKA) 13.8.2019

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Rya/Rakennuttaminen -palvelu

Päätöshistoria

Kaupunginvaltuusto 22.05.2019 § 149

Kaupunginhallitus 06.05.2019 § 317

Kaupunginhallitus 29.04.2019 § 266

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 12.02.2019 § 16

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 10.01.2019 § 3



05.09.2019

Asia/4

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennetun omaisuuden hallinta Palvelutilaverkko Yksikön päällikkö 22.11.2018 §
16

Postiosoite

PL 58220
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Elimäenkatu 5
Helsinki 51
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566