



12.01.2023

Asia/4

## § 4

### Hiekkarannantien väistötilan toiminnallinen muutos, hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2022-009625 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti korottaa Hiekkarannantien väistötilan toiminnallisen muutoksen enimmäishintaa 287 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 1 410 000 euroa arvonlisäverottomana huhtikuun 2022 kustannustasossa.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Marjut Rantapuro, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 21025  
marjut.rantapuro(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 1.12.2022 Hiekkarannan väistötilat, vaihe 1 ja 2

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

**Ote** Otteen liitteet  
Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1 Esitysteksti

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Osoitteessa Hiekkarannantie 6 sijaitsevia neljää paviljonkirakennusta on käytetty vuoden 2021 kesään saakka Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan väistötiloina eri päiväkodeille. Muutostyöt käynnistettiin Tavallahden peruskoulun peruskorjauksen väistötiloiksi vuoden 2022 alussa 1- ja 2- luokkalaisille sekä koulun erityisoppilaille, jotka käyttävät väistötiloja Hiekkarannantiellä 8/2022 - 11/2024 välisenä aikana, jonka



jälkeen niitä voidaan muutosluvan mukaisesti käyttää päivähoito-, esio-  
petus- ja perusopetustiloina 31.12.2026 saakka.

Enimmäishinnankorotus perustuu Staran esittämään lisä- ja muutostyö-  
tarjoukseen (pvm 17.10.2022) ja lisätöiden johdosta nousseisiin suun-  
nittelu- ja rakennuttamiskuluihin.

## Esittelijän perustelut

### Hankesuunnitelma

Hyväksytty hankesuunnitelma on päivätty 8.8.2022 Kaupunkiympäristö-  
lautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöksellä HEL  
2022-009625 § 93, pvm 25.8.2022 siten, että hankkeen enimmäishinta  
oli arvonlisäverottomana 1 123 000 euroa huhtikuun 2022 hintatasossa.

Muutos koulutiloiksi vaati isoja toiminnallisia muutoksia, joihin ei osattu  
varautua hanketta perustettaessa ja rahoitusta varattaessa, ne havait-  
tiin suunnitteluvaiheessa. Isot muutostyöt kohdistuivat B-rakennuksen  
uuteen keittiöön ja ruokailutilaan sekä niiden tarvitsemaan uuteen tek-  
niseen tilaan.

Urakoitsija Staran esittämä ensimmäinen tarjous 250 000 euroa,  
3.11.2021, sisälsi työvaiheet:

- purkuvaihe, työmaan perustaminen, tilamuutokset, keittiön  
rakentaminen, parkkipaikan tasaaminen

Urakoitsija Stara esitti toisen tarjouksen 730 000 euroa, 12.4.2022

- pihan rakennustyöt ja jäljellä olevat rakennustyöt  
suunnitelmien mukaisesti.

### Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Huhtikuussa 2022 päätettiin vielä varmistaa rakennuspaikan haitta-  
aineet ja teetettiin pilaantuneiden maa-ainesten selvitykset. Muutama-  
ta koekuopasta autopaikoitusalueena käytetyltä hiekkakentältä löytyi  
terveydelle haitallisia aineita, joten maamassat poistettiin kauttaaltaan  
saattoliikenne- ja pelialueelta ja alue asvaltoitiin. Edellä mainituista töis-  
tä maamassojen poisto ja käsittely on rahoitettu rakentamiskelpoiseksi  
saattamiseen tarkoitetuista määrärahoista eivätkä ne sisälly enimmäis-  
hintaan.

Urakasopimuksen mukaan kohteen tuli olla valmis 30.6.2022. Työt vii-  
västyivät ja vielä kesäkuussa oli käynnissä seuraavat työt; pilaantuneita  
maaperätutkimuksia tehtiin piha-alueilla, tilattua kuituliittymää odotet-  
tiin, koululta siirrettyjä keittiökalusteita sekä teknisiä Ivis- ja turvalaitejär-



jestelmiä asennettiin. Myös tulevalta väistökäyttäjältä tuli kalustesiiro-  
pyyntöjä.

Pilaantuneista maa-aineksista johtuvat pihatyöt voitiin käynnistää vasta  
kun Ympäristöpalvelujen päätös oli lainvoimainen eli 27.6.2022 jälkeen.

Urakoitsija Stara esitti lisä- ja muutostyövaraus-tarjouksen  
192 860 euroa, 17.10.2022

- maarakennuksen lisätyöt
- rakenteelliset lisätyöt keittiöön (kattoristikon tuenta, lattian  
oikaisu höyrösulun korjaus)
- ruokasalin iv-työt
- sähköön liittyvät lisätyöt: kuitutyöt, kameravalvonta,  
kulunvalvonta, palovaroitinjärjestelmän rakentaminen
- kuntoarvioraportin mukaiset iv-lisätyöt
- koulutoimintaan liittyvän kuulutusjärjestelmän rakentaminen  
kaikkiin 4 rakennukseen
- pesualtaiden, pyykinpesukoneiden ja kuivausrumpujen siirroista  
ja poistoista johtuvat putkityöt
- käyttäjän pyynnöstä tehdyt toimintaan liittyvät tehtävät kuten  
mm. kalustesiirot, kynnysluiskaukset, lisäkalustevarusteiden  
asennusta

#### Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytty indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta  
urakoiden tilausajankohtana oli 1 123 000 euroa kustannustasossa  
huhtikuu 2022.

Hankkeen enimmäishinnankorotus 287 000 euroa muodostuu Staran  
lisä- ja muutostyötarjouksesta 192 860 euroa sekä lisätöiden johdosta  
nousseista suunnittelu- ja rakennuttamiskuluista 94 140 euroa.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-  
vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 410 000 euroa kus-  
tannustasossa huhtikuu 2022.

#### Rahoitus

Hanke rahoitettiin talousarvion talonrakennushankkeiden rakentami-  
sohjelman talousarviokohdasta 8020202.

#### Toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu oli Kymp/Rya/Tilat-palvelulla.  
Rakentamisvaiheen urakoitsijana toimi Stara Rakennustekniikka.



Hanke valmistui sisätilojen osalta aikataulussa. Rakennusvalvonnan myöntämä osittainen käyttöönotto sisätilojen osalta saatiin 9.8.2022 ja koulutoiminta käynnistyi opetussuunnitelman mukaisesti.

Rakennusvalvonnan osittainen loppukatselmus pidettiin vasta 21.12.2022. Ajankohtaan vaikutti sekä pitkälle syksyyn jatkuneet kvv- ja iv-työt että alkuperäistä suunnitelmaa laajemmat piharakennetyöt.

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Kari Pudas

**Lisätiedot**

Marjut Rantapuro, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 21025  
marjut.rantapuro(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Kustannusarvio UKA 1.12.2022 Hiekkarannan väistötilat, vaihe 1 ja 2

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.08.2022  
§ 93