



09.01.2023

Asia/9

## § 9

### V 18.1.2023, Etu-Töölön lukion hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2019-005319 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Etu-Töölön lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 2 885 000 eurolla. Hankkeen arvonlisäveroton kokonaishinta korotuksen jälkeen 20 931 581 euroa toukokuun 2020 kustannustasossa.

#### Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Kirsi Remes

#### Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 29.11.2021 Etu-Töölön lukio, perusparannus

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Perusparannuksen hankesuunnitelma

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.9.2019 § 244 Etu-Töölön lukion perusparannuksen 13.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 741 brm<sup>2</sup> ja rakentamisen arvonlisäveroton enimmäishinta oli 17 500 000 euroa maaliskuun 2019 kustannustasossa.

Perusparannuksen lähtökohtana on ollut kaikkien tilojen saneeraustöiden lisäksi sisäilman laadun parantaminen sekä talotekniikan nykyaikaistaminen ja energiatehokkuuden parantaminen. Rakennuksen terveellisyyttä ja turvallisuutta on parannettu. Tiloja on ajanmukaistettu oppimisen vaatimusten mukaisesti.



09.01.2023

Asia/9

Hankkeen rakentamistyöt käynnistettiin tammikuussa 2020 purkutöillä. Pääurakoitsija aloitti saneeraustyöt syksyllä 2020. Rakentamisen aikana jouduttiin toteuttamaan suunnitelman mukaisten töiden lisäksi muutostöitä, joita ei voitu suunnitteluajana tutkia ja määritellä. Muutostöiden määrä lisääntyi merkittävästi lähes kaksi vuotta kestäneen työn aikana. Hanke valmistui vuoden 2021 lopussa.

#### Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankkeen enimmäishinnan määrittelyssä oli varauduttu tavanomaisiin peruskorjaushankkeessa esiintyviin lisä- ja muutostöihin. Etu-Töölön lukio on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja rakenteiltaan vaativa rakennus. Lisä- ja muutostyövaraus perustui hankesuunnitteluvaiheessa tehtyihin tutkimuksiin ja selvityksiin sekä niiden pohjalta tarjouspyyntöasiakirjoissa esitettyihin suunnitteluratkaisuihin. Peruskorjauksen aikana ilmeni lisä- ja muutostyötarpeita, joita lisä- ja muutostyövaraus ei kattanut.

Rakennuksen purkutyöt toteutettiin rakentamispalvelu Staran toimesta erillisenä urakkana. Purkutöiden yhteydessä löytyi erilaisia haitta-aineita huomattavasti enemmän kuin mihin oli varauduttu. Tämän vuoksi jouduttiin tekemään huomattavasti enemmän purku- ja puhdistustoimia. Purkutöiden kustannuslilytys oli noin 1 500 000 euroa.

Purkutöiden yhteydessä ilmeni, että rakennus on rakennettu lähelle kalliota siten, että riskinä on pintavesien pääsy rakenteisiin. Lisäksi piha-alueella oli suuri määrä vanhaa rakennusjätettä, joka jouduttiin kuljettamaan pois ja korvaamaan uudella maa-aineksella. Epäpuhtaan maa-aineksen poiston, ylimääräisten maa-aineksen kuljetusten sekä ylimääräisten louhintojen kustannukset olivat yhteensä noin 450 000 euroa.

Rakennuksen vesikaton uusimista ei ollut alkuperäisissä suunnitelmissa. Purkutöiden yhteydessä ilmeni, että vesikatto oli lähes teknisen käyttöikänsä päässä, eikä katon uusimista ollut kokonaisuuden kannalta järkevää lykätä tuleville vuosille. Vesikaton uusimisesta aiheutunut lisäkustannus oli noin 650 000 euroa.

Rakennukseen päätettiin urakan aikana toteuttaa myös kaupungin HNH-tavoitteiden mukaisesti lämmitysjärjestelmien ns. hybridimalli, missä rakennus lämmitetään osin maalämmöllä ja osin kaukolämmöllä. Maalämmön toteutuksesta aiheutuneet lisäkustannukset olivat noin 250 000 euroa.

Hankkeen edetessä jouduttiin toteuttamaan poikkeuksellisen paljon pienehköjä lisä- ja muutostöitä (yhteensä noin 150 kpl).



Lisä- ja muutostöiden käsittelyssä on noudatettu urakkasopimuksen mukaisesti ns. omakustannusperiaatetta. Omakustannusperiaatteessa urakoitsija sitoutuu avoimuuteen ja todentaa tehdyn työnsä materiaali- ja tuntilistoin. Etu-Töölön lukion perusparannuksessa, urakoitsija on antanut lisä- ja muutostyötarpeen ilmetessä arvioon perustuvia ennakkohintoja. Tässä hankkeessa annetut ennakkohinnat ovat ylittyneet merkittävästi. Lisä- ja muutostöitä on jouduttu aloittamaan ilman kiinteähintaisen osaurakkatarjouksen antamiseen tarvittavia lopullisia toteutus-suunnitelmia sekä lopullista tietoa em. omakustanteisen työn arvosta.

#### Saadut opit

Hankkeesta ja muista vastaavista perusparannushankkeista saatujen kokemusten perusteella kustannus- ja tilanneseurannan ajantasaisuutta ja menettelyitä tullaan kehittämään. Lisäksi selvitetään mahdollisuutta rakennuttajakonsulttien ja suunnittelijaryhmien valinnoissa painottaa ennakoivan kustannuseurannan osaamista. Lisä- ja muutostöiden omakustannusperiaatteella toteuttamisessa ilmenneet ongelmat osoittavat, että myös urakkamuotoja tulee kehittää paremmin perusparannus- ja korjaushankkeisiin sopiviksi.

#### Hankkeen kustannukset

Kaupunginvaltuuston syyskuussa 2019 hyväksymä arvonlisäveroton enimmäishinta oli maaliskuun 2019 kustannustasossa 17 500 000 euroa. Urakoiden tilausajankohtana, toukokuun 2020 kustannustasossa, hankkeen hyväksytty indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta oli 18 046 581 euroa.

Hankkeen korotettu urakkavaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 20 931 581 euroa. Kustannustasona on käytetty indeksiä toukokuu 2020. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 3 373 euroa/brm<sup>2</sup>, mikä vastaa hintatasoltaan samankaltaisten toteutettujen koulurakennusten perusparannusten keskineliöhintaa.

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaksi vuokraksi arvioidaan 32,67 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokra on 28,63 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokra 3,54 euroa/htm<sup>2</sup>, yhteensä 156 097 euroa/kk ja 1 873 167 euroa/v. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella.

#### Rahoitus

Hankeen enimmäishinnan korotus rahoitetaan Lpk Kalevan uudisrakennushankkeelle osoitetusta käyttämättä jäävästä määrärahasta. Lpk Kalevan korvaava uudisrakennushanke keskeytyi, koska urakkavaiheen kustannusarvio on ylittänyt talousarvion noudattamisohjeessa



09.01.2023

Asia/9

mainitun 4 000 euroa/m<sup>2</sup> tavoitteen. Lpk Kalevan korvaavan uudisrakennushankkeelle kaupungin talousarviossa vuodelle 2022 on varattu 1,6 miljoonaa euroa määräraha.

Vuoden 2022 alusta sisäisen vuokramalliuudistuksen vuoksi peruskorjauksia ja kunnossapitokorjauksia ei toteuteta investointimäärärahoilla, vaan ne on siirretty osaksi käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjettia. Hesperian sairaalan pääoven edustan salaoja- ja alapohjan tuuletushankkeelle on varattu 700 000 euron määräraha vuodelle 2022. Haartmanin sairaalan jäädytyksen peruskorjaushankkeelle on varattu 600 000 euron määräraha vuodelle 2022. Edellä mainitut kohdentamattomat korjaushankkeet siirtyvät käyttötaloudesta rahoitettavaksi ja käyttämättä jäävä määräraha siirtyy Etu-Töölön lukion perusparannushankkeen käytettäväksi.

#### Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi 3.5.2022 § 101 puoltavan lausunnon Etu-Töölön lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta huomauttaa lausunnossaan, että kaupunkiympäristön toimialan on huomioitava enimmäishinnan korotus ja siitä aiheutuva vuosittainen lisävuokra (noin 193 222 euroa) kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arviossa siten, että vuokrankorotus voidaan huomioida toimialan budjetissa jo vuodelle 2023.

Lautakunta muistuttaa myös, että tilahankkeen vuokravaikutukset (noin 1 873 167 euroa) tulee huomioida toimialan talousarviossa. Lisäksi lautakunta korostaa, että hankkeiden kustannusarvion laadintaan ja kustannusten seurantaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

#### Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Kirsi Remes

#### Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

#### Liitteet

**Postiosoite**  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



09.01.2023

Asia/9

1 Kustannusarvio UKA 29.11.2021 Etu-Töölön lukio, perusparannus

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Tilat -palvelu

## Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 03.05.2022 § 101

HEL 2019-005319 T 10 06 00

### Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon Etu-Töölön lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta 2 885 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 20 931 581 euroa toukokuun 2020 kustannustasossa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta huomauttaa, että kaupunkiympäristön toimialan on huomioitava nyt esitettävä enimmäishinnan korotus ja siitä aiheutuva vuosittainen lisävuokra (noin 193 222 euroa) kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arviossa siten, että vuokrankorotus voidaan huomioida toimialan budjetissa jo vuodelle 2023.

Lautakunta muistuttaa myös, että tilahankeen vuokravaikutukset (noin 1 873 167 euroa) tulee huomioida toimialan talousarviossa. Lisäksi lautakunta korostaa, että hankkeiden kustannusarvion laadintaan ja kustannusten seurantaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

18.06.2019 Ehdotuksen mukaan

### Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja  
Arja Kukkonen

### Lisätiedot

Paula Heikkinen, projektiarkkitehti, puhelin: 31022374  
paula.heikkinen(a)hel.fi



09.01.2023

Asia/9

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 07.04.2022  
§ 29

HEL 2019-005319 T 10 06 00

Arkadiankatu 26 00100 Helsinki

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Etu-Töölön lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 2 885 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 20 931 581 euroa toukokuun 2020 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala hyväksyy enimmäishinnan korottamisen.

Käsittely

07.04.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Kalevi Hinkkanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

13.06.2019 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden

Lisätiedot

Jari Miettinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 36973  
jari.miettinen(a)hel.fi  
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 43867  
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Kaupunginvaltuusto 11.09.2019 § 244

HEL 2019-005319 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Etu-Töölön lukion perusparannuksen 13.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 741 brm<sup>2</sup> ja rakentamisen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 500 000 euroa maaliskuun 2019 kustannustasossa.

Esittelijä

Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



09.01.2023

Asia/9

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 26.08.2019 § 528

HEL 2019-005319 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Etu-Töölön lukion perusrannuksen 13.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 741 brm<sup>2</sup> ja rakentamisen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 500 000 euroa maaliskuun 2019 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi