



08.04.2021

Asia/3

§ 33

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi

HEL 2018-001823 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 3 900 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 17 128 594 euroa arvonlisäverottomana joulukuun 2019 kustannustasossa. Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 11.2.2021 Kallion lukion perusparannus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma

Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuuston päätöksellä 13.6.2018 § 180 enimmäishinnaltaan 12 270 000 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa.

Hankesuunnitelma koski laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta sekä laajennusta. Perusparannus sisältää julkisivujen ja ikkuno-



den kunnostamisen sekä rakennuksen akustiikan, tilojen toiminnallisten yhteyksien ja esteettömyyden parantamisen. Tilaratkaisuissa toteutetaan uusien oppimisympäristöjen mukaisia ja digitalisaatiota tukevia ratkaisuja. Taloteknisiä järjestelmiä laajennetaan ja uudistetaan vastaamaan nykyisiä määräyksiä.

Hankesuunnitelmaan sisältyy tilaohjelman mukaisten toiminnallisten ratkaisujen, uuden osastoidun poistumistieportaan sekä nykyääräysten mukaisen ilmanvaihtokonehuoneen sovittamiseksi tilaratkaisuun pihan puolelle toteutettava välttämätön 264 brm² suuruinen laajennus. Laajennusratkaisu on suunniteltu yhteistyössä Helsingin kaupunginmuuseon, rakennusvalvontapalveluiden ja asemakaavoituspalveluiden kanssa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankesuunnitelma on laadittu kaupungin yleisten tavoitteiden ja laatuvaatimusten mukaisesti. Rakennussuunnittelijoiden ja kaupungin asiantuntijoiden yhdessä esittämät suunnitteluratkaisut perustuvat hankesuunnitteluvaiheessa tehtyihin lukuisiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaupungin palvelurakennusten suuri korjausvelka tekee erityisesti kultuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten perusparannushankkeissa enimmäishinnan asettamisen haasteelliseksi. Hankkeiden suuren määrän vuoksi hankkeiden budjettiraamit ja niihin sisältyvät tutkimuksiin ja selvityksiin perustuvat lisä- ja muutostyövaraukset on pidettävä tiukkoina.

Kallion lukion perusparannushankkeen kokonaisurakka kilpailutettiin joulukuussa 2019. Tarjouskilpailussa ei saatu yhtään tarjousta. Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden rakennuttaminen palvelu käynnisti tämän jälkeen hankintalain oikeuttaman neuvottelumenettelyn Peab Oy:n kanssa hankkeen kiirehtimiseksi, koska Kallion lukion toiminta oli jo siirretty väistötiloihin remontin suunnitellun alkamisen vuoksi. Neuvottelumenettelyn tuloksena saatiin pääurakoitsija Peab Oy:ltä tarjous, joka mahtui päätetyn hankesuunnitelman raamiin, mutta ilman lisä- ja muutostyövarauksen muuttamista. Koska pääurakoitsijan neuvotteluvaiheessa aliurakoistaan käymien ennakkoneuvotteluiden perusteella lisä- ja muutostyövaraukset osoittautuivat riittämättömiksi, niitä tulee kasvattaa. Esimerkiksi ikkunankorjaukset teetetään erillisurakkana, ja sille varattua osuutta tulee kasvattaa. Suojelullisten ja energiataloudellisten tavoitteiden yhteensovittamisen arvorakennusten ikkunakorjauksissa on yhä haastavampaa. Niille laskettua osuutta vastaavien hankkeiden kustannusarvioissa tulee jatkossa kasvattaa kategorisesti.



Koska Kallion lukio oli jo siirtynyt Lehtikuusentien väistötilaan, rakennus oli tyhjillään ja peruskorjauksen tiedettiin olevan välttämätön kiinteistölle, rakennuttaminen palvelu päätti käynnistää peruskorjaushankkeen tiedostaen, että työn ensimmäisessä vaiheessa tehtävät purut voivat edellyttää lisä- ja muutostyövarauksen kasvattamista, jolloin myös koko hankkeen aiemmin päätettyä enimmäishintaa jouduttaisiin todennäköisesti korottamaan. Esimerkiksi päätoteuttaja ja rakennussuunnittelijat ovat arvioineet, että hankesuunnitteluvaiheessa myös maalaus-kunnostettavaksi suunnittelujen vesikatto-osuuksien uusiminen on perusteltua. Välipohjarakenteiden täytteiden poistamista ei tutkimusten perusteella esitetty hankesuunnitelmassa, mutta pääurakoitsijan kanssa käytyjen neuvotteluiden perusteella on päädytty esittämään välipohjatäytteiden laajamittaista poistamista ja osuuden lisäämistä lisä- ja muutostyövaraukseen. Lisäksi rakennuksen nykyisen lämmitysverkoston jäljellä oleva elinkaaren arvioitiin hankesuunnitteluvaiheessa olevan riittävä pitkä niin, ettei verkoston uusiminen ole tarpeellinen. Yleensä tällaiset arviot perustuvat itse putkiston kuntoon ja edellyttävät vain esimerkiksi venttiilien uusimista. Urakoitsijan arvioin mukaan massiivitiilirakenteeseen roilotun ja asbestieristetyt verkoston uusiminen on kuitenkin toteutus-teknisesti perusteltua.

Edellä kuvatun perusteella lisä- ja muutostyövarauksen korottaminen noin 20 prosenttiin hankesuunnitteluvaiheen alle 10 prosentista on perusteltua, jotta rakennustyöt voidaan saattaa valmiiksi riskittömästi. Esitetävällä hankkeen enimmäishinnan korotuksella varaudutaan edellä kuvattuihin hankkeessa pääurakoitsijan kanssa todettuihin riskeihin ja varmistetaan rakennuksen terveellisyys ja turvallisuus.

Seuraavassa on lueteltu edellä kuvatun perusteella sekä puruissa havaittuja huomattavimpia ja kalliimpia kokonaisuuksia:

- Maalaus-kunnostettavaksi suunnittelujen vesikatto-osuuksien ja yläpohjarakenteen uusiminen. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 500 000 euroa.
- Vanhojen välipohjarakenteiden lisääntyneet purkutyöt. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 300 000 euroa.
- Lisääntyneet haitta-ainepurkutyöt. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 500 000 euroa.
- Sisäpihan betonilaatoituksen purku ja lisääntyneet louhintatyöt. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 120 000 euroa.
- 4. kerroksen lisääntyneet keittiön katon ja välipohjien purkutyöt. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 150 000 euroa.



- 5. kerroksen ja portaikkojen vaatimat lisätuennat. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 100 000 euroa.
- Ikkunoiden lisääntyneet tiivistystyöt. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 250 000 euroa.
- Urakka-ajan pidentymisestä aiheutuva lisäkustannus. Vaikutus noin 350 000 euroa.
- Huomattavien lisätöiden aiheuttama arkkitehtisuunnittelun laajeneminen. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 300 000 euroa.
- Huomattavien lisätöiden aiheuttama rakennesuunnittelun laajeneminen. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 100 000 euroa.
- Huomattavien lisätöiden aiheuttama rakennuttamisen ja valvonnan laajeneminen. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 100 000 euroa.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytyt arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli 12 270 000 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa (THI 100,8) ja enimmäislaajuus on 4 378 brm. Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen uusi urakkavaiheen enimmäishinta on 17 128 594 euroa arvonlisäverottomana joulukuun 2019 kustannustasossa, eli enimmäishinnan nousu on 3 900 000 euroa arvonlisäverottomana.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 11.2.2021 Kallion lukion perusparannus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala



08.04.2021

Asia/3

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

Päätöshistoria

Kaupunginvaltuusto 13.06.2018 § 180

Kaupunginhallitus 04.06.2018 § 392

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 08.05.2018 § 98

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 08.03.2018 § 26