



28.10.2024

Asia/16

§ 661

Konepajan lukion ja aikuislukion perusparannuksen ja tilamuutosten hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2023-013996 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi Konepajan lukion ja aikuislukion (Töysänkatu 2, Vallila) perusparannuksen ja tilamuutosten hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 1 378 550 eurolla siten, että hankkeen korotettu arvonlisäveroton enimmäishinta on 8 533 145 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tausta

Konepajan lukion ja aikuislukion opetustilat toteutetaan kahteen rinnakkaiseen toimipisteeseen osoitteisiin Elimäenkatu 23 ja Töysänkatu 2. Tämä hanke koskee Konepajan lukion ja aikuislukion Töysänkadun toimipisteeseen tehtävää laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta.

Hankkeessa muutetaan toimistotiloja opetustiloiksi opetuksen vaatimusten mukaisesti. Käyttötarkoituksen muutos edellyttää muutoksia tilajärjestelyissä, teknisissä järjestelmissä, akustiikassa sekä turvajärjestelmissä. Hankkeen yhteydessä puhdistetaan vaurioituneita rakenteita. Rakennuksen laajuus on noin 8 700 brm², josta tilamuutokset tehdään noin 6 010 brm² osalle.

Hanke aloitettiin oppivelvollisuuden muutoksen takia kiireellä siten, että perusparannus- ja muutostyöt pystytään toteuttamaan rakennuksen ol-



28.10.2024

Asia/16

lessa samanaikaisesti käytössä. Kireän aikataulun vuoksi hanke päätettiin toteuttaa tavoitebudjetillisena projektinjohtourakkamallilla vaihteiden selkeän tavoiteasetannan varmistamiseksi. Projektinjohtourakkamallissa tehdään tiivistä yhteistyötä suunnittelijoiden ja urakoitsijan välillä ja suunnitelmia tarkennetaan työn edetessä.

Työt aloitettiin rakennuksen A-osasta kiireellisimmillä keittiön ja ruokasalin muutos- ja laajennustöillä, jotka otettiin vastaan 16.8.2024. Seuraavassa vaiheessa syksyllä 2024 tehdään loput A-osan muutokset ja viimeinen vaihe on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2025 alussa. Viimeisen vaiheen tavoitekustannus on neuvoteltu urakoitsijan kanssa siten, että lisä- ja muutostyöriskit ja kokonaiskustannus pysyvät matalalla tasolla. Hankesuunnitelman mukaan muutostyöt valmistuvat elokuussa 2025.

Hankepäätös ja hyväksytty kustannusarvio

Kaupunginhallitus on 22.1.2024 § 36 hyväksynyt Vallilassa osoitteessa Töysänkatu 2 sijaitsevan Konepajan lukion ja aikuislukion perusrakennuksen ja tilamuutosten hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 6 010 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on 7 200 000 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hanke aloitettiin oppivelvollisuuden nostamisesta aiheutuneen muutoksen vuoksi kiireellisellä aikataululla rakennuksen ollessa samanaikaisesti käytössä. Hankepäätös tehtiin perustuen alustavaan kustannusarvioon.

Lähtötietoja ja suunnitelmia on tarkennettu hankkeen edetessä projektinjohtourakkamallin luonteen mukaisesti. Hankesuunnitelman kustannusarvioon verrattuna kustannuksia ovat lisänneet etenkin taloteknisten ja rakennusteknisten lähtötietojen ja suunnitelmien tarkentuminen seuraavasti:

- Talotekniset kustannukset noin 250 000 euroa, joista isoimpana ilmanvaihtokanavien uusimisen laajentuminen.

- Rakennustekniset kustannukset noin 960 000 euroa, joista keskeisimpinä äänitekniset parannukset opetustilojen seinärakenteissa sekä sisäpihan puoleisen ulkoseinärakenteen vaurioituneiden osien kunnostaminen, epäpuhtauksien poisto ja rakennusfysikaalisen toimivuuden parantaminen.



Lisäksi uuden käyttötarkoituksen vaatimat välttämättömät korjaukset muun muassa paloturvallisuuteen ovat aiheuttaneet lisäkustannuksia noin 170 000 euroa.

Rakenteisiin kohdistuvat korjaukset on välttämätöntä toteuttaa opetuksen sujuvuuden varmistamiseksi sekä turvallisten ja terveellisten tilojen ja käytettävyyden toteuttamiseksi riittävällä tasolla.

Hankkeen uudet kokonaiskustannukset

Hankkeen hyväksytyt arvonlisäveroton enimmäishinta urakan tilausjankohtana oli 7 154 595 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen uusi urakkavaiheen arvonlisäveroton enimmäishinta on 8 533 145 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa.

Hankkeen kokonaiskustannus suhteutettuna bruttoalaan 1 400 euroa/brm² on edelleen verrattain edullinen.

Tilakustannukset kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuudelle vuokraksi arvioidaan yhteensä 29,73 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra (sisältäen investointivastikkeen) on 12,11 euroa/htm² ja pääoman tuottovaatimus 3,59 euroa/htm² sekä ylläpitovuokra 2,70 euroa/htm², maanvuokra 0,82 euroa/htm² ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm². Lisävuokran osuus on 9,84 euroa/htm², joka on määräaikainen 10 vuotta.

Yhteensä vuokratkustannukset ovat noin 243 134 euroa kuukaudessa ja arviolta 2 917 610 euroa vuodessa.

Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Rahoitus

Vuoden 2024 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2024 - 2033 hankkeen kustannuksiksi on esitetty yhteensä 9,78 miljoonaa euroa siten, että hankkeen rakentaminen tapahtuu vuosina 2024 - 2025. Kaupunkiympäristölautakunnan tekemässä talousarvioehdotuksessa vuodelle 2025 hankkeen määräraha on asetettu vastaamaan hankkeelle aikaisemmin päätettyä enimmäishintaa. Enimmäishinnan korotuksen vuoksi vuoden 2025 määrärahan tarpeen kasvu noin 1,4 miljoonaa euroa katetaan hankkeiden uudelleen ohjelmoinnin seurauksena käyttämättä jäävistä määrärahoista ja tarvittaessa kohdentamattomien korjaushankkeille ja väistötiloille varatuista määrärahoista.



28.10.2024

Asia/16

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 1.10.2024 § 18 antanut puoltavan lausunnon Konepajan lukion ja aikuislukion (Töysänkatu 2, Vallila) perusparannuksen ja tilamuutosten hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta.

Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisen alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 5.9.2024 § 102 esittänyt kaupunginhallitukselle, että enimmäishinnan korotus rahoitetaan talonrakennushankkeiden rakentamishjelman puitteissa kohdentamattomille korjaushankkeille varustusta määrärahasta.

Esityksen jälkeen hankkeen rahoitusta on korjattu vastaamaan kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioesityksen 2025 liitteenä olevaa talonrakentamishankkeiden rakentamishjelmää. Hankkeen enimmäishinnan korottaminen rahoitetaan hankkeiden uudelleen ohjelmoinnin seurauksena käyttämättä jäävistä määrärahoista ja tarvittaessa kohdentamattomien korjaushankkeille ja väistötiloille varatuista määrärahoista.

Toimivalta

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

Kaupunginhallitus on 18.9.2017 § 865 päättänyt, että kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tilahankkeista, joiden hankesuunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään viisi miljoonaa euroa. Kun hankkeen kustannusarvio ylittää 5 miljoonaa euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

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

Y-tunnus
0201256-6



28.10.2024

Asia/16

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 01.10.2024 § 271

HEL 2023-013996 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kaupunkiympäristön toimialalle osoitteessa Töysänkatu 2 sijaitsevan Konepajan lukion ja aikuislukion perusparannuksen ja tilamuutosten hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta 1 333 145 eurolla arvonnäkövoimattomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enimmillään yhteensä 8 533 145 euroa Alv 0 % huhtikuun 2024 kustannustasossa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta huomauttaa, että kaupunkiympäristön toimialan tulee huomioida nyt esitettävä enimmäishinnan korotus ja siitä aiheutuva vuosittainen lisävuokra (n. 151 900 euroa) kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arvioon siten, että vuokrankorotus voidaan huomioida toimialan budjetissa. Lautakunta muistuttaa lisäksi, että tilahankkeen vuokravaikutukset (n. 2 917 900 euroa vuodessa) tulee huomioida toimialan talousarviossa.

14.11.2023 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Harri Korhonen

Lisätiedot

Ulla Manninen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 22493
ulla.k.manninen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 05.09.2024
§ 102

HEL 2023-013996 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Konepajan lukion ja aikuislukion (Töysänkatu 2) perusparannuksen ja tilamuutosten hankesuunnitelman enim-



28.10.2024

mäishinnan korottamista 1 378 550 eurolla (määräraha nyt 7 154 595 €) arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 8 533 145 euroa Alv 0 % huhtikuun 2024 kustannustasossa.

Käsittely

05.09.2024 Ehdotuksen mukaan

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

14.12.2023 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Päivi Halme, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 38862
paivi.halme(a)hel.fi
Jari Miettinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 36973
jari.miettinen(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 22.01.2024 § 36

HEL 2023-013996 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi osoitteessa Töysänkatu 2 sijaitsevien tilojen perusparannusta ja käyttötarkoituksen muutosta koskevan 31.10.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 6 010 brm² ja arvonlisäveroton enimmäishinta on 7 200 000 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi