



19.08.2019

Asia/8

## § 509

### V 28.8.2019, Ressun lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2017-010327 T 02 08 03 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Ressun lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 5 300 000 eurolla siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään 23 004 370 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi  
Ville Vastamäki, hankepäällikkö, puhelin: 310 25902  
ville.vastamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Ressun lukion perusparannuksen kustannusarvio 17.4.2019
- 2 Päätös hankesuunnitelman hyväksymisestä 15.6.2016 § 180

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.6.2016 § 180 Ressun lukion perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 260 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 600 000 euroa joulukuun 2015 kustannustasossa.

Hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää laajaa toiminnallista ja taloteknistä perusparannusta, jossa sovitetaan tilat palvelemaan



koulun tarpeita, uusitaan talotekniset asennukset, korjataan vioittuneita rakenteita ja parannetaan energiataloutta.

Ressun lukio sijaitsee keskustassa Kalevankadulla ja se koostuu eri aikoina valmistuneista osista. Koulu on toiminut nykyisessä rakennuksessaan vuodesta 1892 ja sitä on laajennettu viereiselle tontille vuosina 1912–1914. Rakennuksessa on tehty vuosikymmenten kuluessa useita toiminallisia muutoksia. Viimeisin peruskorjaus on 1980-luvulta.

Rakennus on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä. Asemakaavassa sitä koskee merkintä ark, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Merkinnän mukaan rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia purkamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät kadun- tai puistonpuoleisten julkisivujen ja vesikattojen tai sisätilojen rakennustaiteellista arvoa ja tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän pyrkimyksen vastaisia toimenpiteitä, on rakennuksen korjaus- ja muutostyöt pyrittävä tekemään entistään.

#### Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankkeen enimmäishinnan määrittelyssä oli varauduttu tavanomaisiin peruskorjaushankkeessa esiintyviin muutostöihin. Hankesuunnitelman lisä- ja muutostyövaraus oli 1 500 000 euroa. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esityksen mukaan hankkeeseen myönnetty lisä- ja muutostyövaraus ei tule riittämään verrattuna nyt muodostuneisiin kustannuksiin.

Perusparannuksen suunnittelun lähtötiedoiksi laadittiin kuntotutkimus ja haitta-ainekartoitus. Selvitykset tehtiin kiinteistön ollessa käytössä, jolloin rakenneavausten tekeminen on vaikeaa. Urakan aikana on ilmennyt laajoihin lisätöihin johtaneita asioita, joiden selvittäminen ennakoon olisi vaatinut mittavia purkutöitä suunnitteluvaiheen aikana.

Perusparannushankkeen rakentamistyöt on aloitettu tammikuussa 2018. Rakentamisaikana on tullut esiin seuraavia merkittäviä lisä- ja muutostöitä:

- Rakennuksen välipohjien eristeissä oli asbestia. Tämän johdosta välipohjat ja uudistettavat sekundäärirakenteet jouduttiin purkamaan ns. asbestityönä. Näiden aiheuttama lisäkustannus on noin 450 000 euroa.
- Rakennuksessa esiintyi erilaisia haitta-aineita merkittävästi enemmän kuin suunnitelmissa, mikä aiheutti ylimääräisiä purku- ja puhdistustoimia. Näistä seurasi mittavia rakenteiden uusimisia ja lisäaikatarvetta toteutukselle. Haitta-aineiden aiheuttama lisäkustannus on noin 150 000 euroa.



- Purkutöiden edistyessä rakennuksesta on löydetty lähtötiedoista poikkeavia, ennakoimattomia ratkaisuja. Näitä ei ole voitu tutkia ennakoon, koska koulu oli hankesuunnitteluajana käytössä. Rakenneratkaisuista johtuvien lisätöiden kustannusvaikutus on noin 1 250 000 euroa.
- Sisäpuoliset seinärappaukset uusittiin laajoilta alueilta, koska ne ovat olleet irti alustastaan. Tämän kustannusvaikutus on noin 600 000 euroa.
- Betonirakenteinen ja monimuotoinen räystäsrakenne oli niin huonossa kunnossa, että se jouduttiin uusimaan kokonaan. Kustannusvaikutus noin 350 000 euroa.
- Alapohjien kiviladonnat piti kunnostaa ja vahvistaa. Kustannusvaikutus noin 150 000 euroa.

Perusparannushanke tulee lisä- ja muutostöiden vuoksi viivästyään neljä kuukautta alkuperäisestä aikataulusta ja valmistuu lokakuun loppussa 2019. Aikataulullisesti kriittisten työvaiheiden osalta urakoitsijalle on jouduttu korvaamaan aikataulun kirimisestä aiheutuneita kustannuksia. Myös lisäajan synnyttämät työmaan yhteiset kustannukset joudutaan korvaamaan urakoitsijalle. Viivästymisen aiheuttama lisäkustannus on yhteensä noin 1 000 000 euroa.

#### Hankkeen uudet kokonaiskustannukset

Perusparannushankkeen hyväksyty indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli 17 704 370 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakavaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23 004 370 euroa. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 3 169 euroa/brm<sup>2</sup>.

Enimmäishinnan korotus rahoitetaan talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen puitteissa muista hankkeista säästyneistä määrärahoista.

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuuden vuokraksi arvioidaan 33,56 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokran osuus on 29,91 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokran osuus 3,65 euroa/htm<sup>2</sup>. Yhteensä vuokrakustannukset ovat siten arviolta 168 303 euroa kuukaudessa ja 2 019 641 euroa vuodessa. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja kolmen prosentin tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

**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**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 18.6.2019 § 215 antanut hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta puoltavan lausunnon. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

#### Hankesuunnitelmia koskeva toimivalta

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

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi  
Ville Vastamäki, hankepäällikkö, puhelin: 310 25902  
ville.vastamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Ressun lukion perusparannuksen kustannusarvio 17.4.2019
- 2 Päätös hankesuunnitelman hyväksymisestä 15.6.2016 § 180

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

#### Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 18.06.2019 § 215

HEL 2017-010327 T 02 08 03 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon Ressun lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta 5 300 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enimmillään yhteensä 23 004 370 euroa.

Osoitteessa Kalevankatu 8–10 sijaitsevan Ressun lukion perusparannuksen lähtökohtana on ollut yli satavuotiaan koulurakennuksen talo-



tekniikan ja sisäilman laadun parantaminen. Perusparannuksessa rakennuksen terveellisyttä ja turvallisuutta parannetaan sekä tilojen toiminnallisuus suunnitellaan vastaamaan nykyajan oppimisympäristöjä.

Asemakaavan mukaan rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka tarvelevät kadun- ja puistonpuoleisten julkisivujen, vesikattojen tai sisätilojen arvoa tai tyyliä. Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt on pyrittävä tekemään entistään.

Opetusvirasto on 31.5.2016 antanut kiinteistöviraston tilakeskukselle puoltavan lausunnon Resson lukion 15.4.2016 päivätystä perusparannuksen hankesuunnitelmasta. Hankkeen laajuus oli 7260 brm<sup>2</sup> ja enimmäishinta 15,6 miljoonaa euroa. Hankkeen aiheuttama korotus vuonna 2016 maksettuun 932 124 euron vuokraan oli 511 596 euroa vuodessa eli koulurakennuksen vuosivuokra nousi 1,4 miljoonaan euroon. Lisäksi rakentamisen aikaisista väistötiloista osoitteessa Lehtikuusentie 4 aiheutuu 17 520 euron vuosittainen vuokrankorotus.

Rakennushanke on käynnistetty tammikuussa 2018. Kaupunkiympäristön toimialan mukaan enimmäishinnan korotukseen ovat johtaneet työmaa-aikana esiin tulleet lisätyöt, joiden selvittäminen olisi vaatinut mittavia purkutöitä suunnitteluvaiheessa. Rakennuksen välipohjassa oli asbestia, erilaisia muita haitta-aineita löytyi ennakoitua enemmän ja purkutöiden yhteydessä löytyi lähtötiedoista poikkeavia ennakoimattomia ratkaisuja. Lisäksi hanke tulee viivästymään neljä kuukautta alkuperäisestä aikataulusta eli valmistuu lokakuussa 2019.

Esitetyn korotuksen jälkeen hankkeen uusi enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23 004 370 euroa ja kustannukset arvonlisäverottomana 3 169 euroa brm<sup>2</sup>. Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaksi vuokraksi arvioidaan 33,56 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokra on 29,91 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokra 3,65 euroa/htm<sup>2</sup>, yhteensä 168 303 euroa kuukaudessa eli 2 019 641 euroa vuodessa. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja kolmen prosentin tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta huomauttaa, että kaupunkiympäristön toimialan on huomioitava nyt esitettävä enimmäishinnan korottaminen ja siitä aiheutuvaa vuosittainen lisävuokra (n. 576 000 euroa) kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arviossa, että vuokrankorotus voidaan huomioida toimialan budjetissa jo vuodelle 2020. Lisäksi hankkeen valmistumisen viivästyminen aiheuttaa toimialalle ylimääräisiä kustannuksia.



19.08.2019

Lautakunta muistuttaa lisäksi, että rakennussuojelusta johtuvat rakentamisen lisäkustannukset tulisi kuulua kiinteistön omistajalle, eivätkä rakennussuojelun lisävuokravaikutukset saa kuluttaa opetukseen varattua määrärahaa. Lisäksi Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 mukaan sisäilmakorjauksista aiheutuvien investointien ei tulisi nostaa tiloista perittävää käypää vuokraa.

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja  
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Mauno Kemppi, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 86860  
mauno.kemppi(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 02.05.2019  
§ 51

HEL 2017-010327 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 4/66/3, Kalevankatu 8- 10

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Resson lukion perusparannuksen hanke-suunnitelman enimmäishinnan korottamista 5 300 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 23 004 370 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa.

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

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 76399  
jari.miettinen(a)hel.fi  
Kalevi Hinkkanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 43867  
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus  
Tekninen johtaja 06.11.2018 § 172

HEL 2017-010327 T 02 08 03 00

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

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



## Päätös

Tekninen johtaja päätti korottaa Ressun lukion perusparannuksen lisä- ja muutostyövarausta 26.10.2018 hyväksytyyn urakkavaiheen kustannusarvion mukaisesti.

## Päätöksen perustelut

### Hankesuunnitelma

Ressun lukion peruskorjauksen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.6.2016 (§180) siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 260 brm<sup>2</sup> ja, että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 600 000 euroa joulukuun 2015 hintatasossa.

### Hankkeen enimmäishinta

Hankkeen indeksikorjattu enimmäishinta on 17 704 370 euroa arvonlisäverottomana (THI /2017). Hankkeelle päätetty indeksikorjattu enimmäishinta ei ylity lisä- ja muutostyövarauksen korotuksen johdosta.

### Urakkakustannusarvioon muutos

Lisä- ja muutostöitä arvioitaessa on varauduttu tavanomaisiin esiintyviin muutoksiin. Työn aikana on kuitenkin ilmennyt suuria rakenteiden uusimistarpeita, joita ei voinut suunnitelmissa ottaa huomioon eikä toimivan koulun tiloissa tutkia. Tällaisia tarpeita on ollut mm. vesikaton ja räystäsrakenteiden sekä välipohjarakenteiden osalla.

### Aikataulu

Rakentaminen on alkanut vuoden 2018 alussa ja valmistuu käyttöönettäväksi joulukuussa 2019.

### Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosina 2018-2019.

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukonaisuus Tekninen johtaja 21.11.2017 § 76

### Lisätiedot

Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 76399  
jari.miettinen(a)hel.fi

Kalevi Hinkkanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 43867  
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi