



§ 15

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Jakomäen Sydän palvelurakennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi

HEL 2018-003598 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Jakomäen sydän palvelurakennushankkeen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 1 151 184 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 39 770 675 euroa arvonlisäverottomana tammikuun 2022 kustannustasossa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä muutti teknisenä korjauksena Liitettä 1 (Kustannusarvio).

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi
Erkki Huitti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio 2.2.2022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma



Kaupunginvaltuusto hyväksyi 29.8.2018 Jakomäen sydän - palvelurakennuksen 20.4.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 10 990 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 37 180 000 euroa tammikuun 2018 kustannustasossa.

Hankkeen valmisteluvaiheessa Jakomäen sydän -palvelurakennuksen lähialueella oli viisi peruskorjausikään tullutta palvelurakennusta. Päiväkodit Kotilo ja Naava sekä Jakomäen peruskoulun rakennukset osoitteissa Huokotie 3 ja Somerikkopolku 6. Huokotie 3:n rakennuksessa toimi lisäksi nuorisotalo ja siellä oli tilat alueella toimiville kansalaisjärjestöille. Lisäksi suunnittelualueeseen sisältyi osoitteessa Somerikkokuja 1 sijainnut entinen koulurakennus, joka ei hankkeen valmisteluvaiheessa ollut enää käytössä.

Jakomäen kehittämishankkeen lähtökohtana oli näiden viiden alueella sijaitsevan palvelurakennuksen peruskorjauksen korvaaminen yhdellä laajennus- ja peruskorjaushankkeella, jonka bruttoalasta noin 90 % toteutettiin korvaavana uudisrakennuksena, sekä asuntojen rakentaminen vapautuville tonteille. Jakomäen sydän -palvelurakennukseen sijoittuivat koulu, päiväkotitoimi, nuorisotalo, leikkipuistotoiminta sekä alueella toimivat kansalaisjärjestöt. Hanke toteutettiin Kaupunkiympäristön toimialan pilottihankkeena integroituna projektitoteutuksena (IPT-malli, tässä tapauksessa allianssimalli), jossa hankkeen osapuolet valittiin aikaisessa vaiheessa suunnittelemaan ja toteuttamaan hanke yhdessä tilaajan kanssa peräkkäisinä kehitys- ja toteutusvaiheina.

Valmisteluun osallistuivat yhteistyössä kaupunkiympäristön toimiala, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, hankkeen toteuttajaksi valitut NCC Suomi Oy ja Optiplan Oy (myöhemmin Sweco Finland) sekä arkkitehtuurikilpailun kautta pää- ja arkkitehtisuunnittelijoiksi valitut Auer & Sandås arkkitehdit Oy sekä Arkkitehtitoimisto OPUS Oy. Toteutettu suunnitelma perustui hankkeesta järjestetyn arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi hankkeesta puoltavan lausunnon 19.6.2018 § 125 ja kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on 19.6.2018 § 137.

Rakennuksen laajuus on 10 990 brm² ja sen käyttäjien kokonaismäärä noin 1 000 oppilasta ja leikkikoululaista. Bruttoalasta oli laajennuksena toteutetun uudisrakennuksen osuus noin 9 646 brm² ja perusparannuksen osuus noin 1 344 brm². Palvelurakennuksen neliöhinnaksi muodostui varsin kilpailukykyinen 3 619 euroa/m².

Tilaaaja vastaanotti palvelurakennuksen uudisosan elokuussa 2020. Kankarepuiston peruskoulu, leikkipuisto, varhaiskasvatysyksikkö sekä



Jakomäen nuorisotalo muuttivat rakennukseen syksyllä 2020. Peruskorjattu liikuntasali luovutettiin tilaajalle huhtikuussa 2021.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankkeen toteutusvaihe jakautuu sopimuksen mukaan rakentamiseen ja viiden vuoden jälkivastuuajaksi. Rakennusvaiheen tuli sisältää kehitysvaiheessa laaditun toteutussuunnitelman toteutus yhdessä sovittuun tavoitekustannukseen sekä kiinteistön luovuttamisen sen omistajille ja käyttäjille. Rakennusvaiheen valmistelu käynnistyi vuoden 2018 lopussa vanhojen palvelurakennusten puruilla. Hankkeen kaavamuutosta valmisteltiin limittäin hankkeen kanssa. Kaavamuutoksen vahvistamista odottaessa käynnistettiin yhdessä päätoteuttajan kanssa innovoitu pehmeän maaperän riskejä pienentävä painopenkkamenettely. Uudisosan rakentaminen käynnistyi suunnitellussa aikataulussa alkuvuodesta 2019 rakennusluvan vahvistuttua.

Hanke toteutettiin Kaupunkiympäristön toimialan pilottihankkeena allianssimallilla. Allianssin projektiorganisaatio muodostettiin nopeasti ja organisaatio lähti toimimaan heti alusta. Hankkeen kehitysvaihe toimi hyvin perustuen sopimusosapuolten yhteistyöhön ja yhteiseen näemykseen hankkeen sisällöstä ja laajuudesta. Hankkeen toteutusvaiheen alkaessa ilmeni kuitenkin ongelmia, koska sovitussa tavoitekustannuksessa ei oltu osattu huomioida riittävällä tarkkuudella uuden opetussuunnitelman ratkaisuja. Hankkeen johtamista ja kustannusohjausta vaikeuttivat myös ongelmat suunnitelmamuutosten hallinnassa, yleisen kustannustason nousu, muutamat työmaalla sattuneet poikkeamat, laskutuksen ja kustannusseurannan viiveet sekä useiden avainhenkilöiden vaihtuminen. Päätoteuttajan projektijohtaja vaihtui heti kehitysvaiheen alussa. Kehitysvaiheen päättyessä vaihtuivat sekä päätoteuttajan että tilaajan projektipäälliköt. Tämä vaikeutti myös suunnitella osapuolten integroimista hankkeen kustannusohjaukseen ja tavoitteisiin.

Kustannusseurannan luotettavuudessa oli haasteena, että allianssin osapuolilla ei ollut riittävän ajantasaista yhteistä käsitystä hankkeen sisällöstä ja laajuudesta eikä myöskään suunnitelmamuutosten vaikutuksista hankkeen tavoitekustannukseen. Rakentamisen kustannusohjaus perustui hankintapakettien suunnitteluun ja niiden kilpailuttamiseen alihankintoina. Koska laajuuden muutoksia ja uusia lisätehtäviä ei eritelty riittävän selkeästi allianssin perussisällön tilauksista, kustannusseurannasta ja laskutuksesta, allianssin kustannusohjaus läheni perinteisen kiinteähintaisen urakkamallin lisä- ja muutostyömenettelyä. Kuumentuneesta markkinatilanteesta sekä muista syistä johtuen alihankintojen nousseet kustannukset näkyivät viiveellä eikä niihin reagoitu ajoissa.



Lisäksi päätoteuttaja käytti kustannusarvion laatimiseen omaa kustannuslaskentasovellusta, jota ei ollut mahdollista avata kokonaan kaikille osapuolille. Tämä saattoi heikentää muiden osapuolten ymmärrystä ja sitoutumista budjettiin, mikä osaltaan realisoitui myöhemmin myös kustannusohjauksen ongelmina.

Kustannuseurannassa todettiin kustannusten ylittyvän suunnittelun osalla keväällä 2019. Seuranta vaikeuttivat suunnitelmien valmiusasteen yliarvioiminen sekä allianssin suunnitteluosapuolten laskutusviiveet. Suunnitelmiin jouduttiin tekemään huomattavia laajuuden muutoksia. Rakentaminen eteni suunnitellusti ja vielä kesäkuussa 2019 tavoitekustannuksen ennustettiin ylittyvän vain noin 0,9 milj. euroa, minkä arvoitiin mahtuvan hyvin kustannusriskejä varten tehtyihin varauksiin. Tavoitekustannuksen ylitys näkyi kustannusennusteessa kuitenkin viiveellä ja se realisoitui hyvin nopeasti vasta hankkeen valmistuessa, joten siihen ei enää ollut mahdollista reagoida. Päätoteuttaja huolehti kuitenkin alihankkijoiden kanssa käydyistä taloudellisista loppuselvityksistä sekä niihin liittyvistä lisä- ja muutostyöerimielisyyksien ratkaisemisesta siten, että ”worst case” -ennusteen toteutumiselta vältyttiin.

Kustannusten nousuun vaikuttivat myös aikatauluviiveet. Helmikuussa 2019 työmaalla havaittiin merkittävä poikkeama, kun keskeneräisen paalutuksen huomattiin poikkeavan rakennesuunnitelmien nurkkapisteistä. Virhe jouduttiin korjaamaan suunnitelmamuutoksin ja tästä aiheutuneiden kustannusten todettiin kuuluvan allianssin vastuulle. Toinen viive johtui liikuntasalin peruskorjaamisen yhteydessä sattuneesta vesivahingosta ja johti valmistumisen lykkäämiseen vuoden vaihteesta huhtikuuhun 2021.

Lisäksi myös koronaepidemia vaikutti hankkeen etenemiseen aiheuttaen viivytyksiä ja siten osaltaan kustannuksia lisäten. Toteutusvaiheessa allianssi päätti myös luopua Big-room-menettelystä, mikä saattoi heikentää allianssimenettelyn yhteistoiminnallisuudella tuottamaa lisäarvoa myös kustannusohjauksessa.

Pilottihankkeessa saatujen kokemusten pohjalta sekä hankkeen hankinta- että kehitysvaihe toimivat hyvin. Jatkossa allianssimallilla ja IPT-malleilla toimittaessa tulee kiinnittää enemmän huomiota hankkeiden tilaus- ja budjetointimenettelyiden selkeyteen, hankkeiden muutosten hallintaan, kustannusohjaukseen, laskutuksen ja seurannan ajantasaisuuteen sekä yhteistoiminnallisuuden jatkumiseen myös rakentamisen aikana.

Lisäksi IPT-hankkeissa tulee kiinnittää enemmän huomiota tilaajan resursointiin ja riittävän ajan varaamiseen hankkeissa tarvittavaan yhteis-



kehittämiseen ja päätöksentekoon, avainhenkilöiden sitouttamiseen jo sopimusasiakirjojen valmistelussa ja mahdollisesti vaihtuvien avainhenkilöiden parempaan perehdyttämiseen uuteen toteutusmalliin jo kunkin oman työnantajan toimesta.

Hankkeen kustannukset ja rahoitus

Valtuuston 29.8.2018 hyväksymä allianssin kehitysvaiheen lopputuloksena sovittuun tavoitekustannukseen perustuva tilahankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta tammikuun 2018 kustannustasossa (THI 180,8) oli 37 180 000 euroa. Enimmäishintaan tehtiin indeksitarkistus ennen allianssin toteutusvaiheen sopimusta elokuun 2018 kustannustasoon (THI 187,8) siten, että tilahankkeen enimmäiskustannus oli 38 619 491 euroa.

Hankesuunnitelmassa esitettiin lisäksi toteuttavaksi sellaisia tilahankkeen ulkopuolisia töitä, jotka oli perusteltua toteuttaa hankkeen yhteydessä. Näitä olivat mm. purettavien rakennusten tilalle suunniteltujen asuinkorttelien alustava suunnittelu kaavoitusta varten, johon varattiin 360 000 euroa, tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen purkutöineen, johon varattiin 340 000 euroa ja aluekehittämisen pohjaksi järjestetyn arkkitehtuurikilpailun palkintojen kustannukset, johon varattiin 240 000 euroa. Nämä yhteensä 940 000 euron kustannukset sisältyivät kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston kokouksessaan 3.5.2018 hyväksymiin erilliskustannuksiin.

Hankkeen lopulliset, myös allianssin laajennuksen sisältävät toteutuneet kokonaiskustannukset olivat yhteensä 43 246 250 euroa.

Kokonaiskustannuksiin sisältyy Jakomäen sydän palvelurakennuksen tilahankkeen kustannuksia 39 876 297 euroa, joka ylittivät allianssisopimuksen 35 889 136 euron suuruisen tavoitekustannuksen 3 987 150 eurolla. Koska tavoitekustannus ylittyi, allianssisopimuksen mukaisesti palveluntuottajat ottavat vastatakseen 50 % tavoitekustannuksen ylityksestä eli yhteensä 1 993 575 euroa. Palveluntuottajien maksaman sanktion jälkeen kaupunkiympäristön toimialan vastattavaksi tulevat hankkeen kokonaiskustannukset ovat yhteensä 41 252 675 euroa. Kokonaiskustannukseen sisältyy Jakomäen sydän palvelurakennuksen lopullisia kustannuksia 39 770 675 euroa sekä allianssin toteuttamien tilahankkeen ulkopuolisten töiden kustannuksia 1 482 000 euroa.

Lopullisiin tilahankkeen kustannuksiin sisältyy myös 250 000 euron varaus viiden vuoden jälkivastuuajalle sekä avaintulosalueiden toteutuman mukaan 600 000 euron bonuspoolista palveluntuottajille maksettuja bonuksia 440 771 euroa.



Enimmäishinnan korotuksen jälkeen kaupunkiympäristön toimialan vastattavaksi tulevat, Jakomäen sydän palvelurakennuksen tilahankkeen arvonlisäverottomat kustannukset ovat nousseet 1 151 184 euroa siten, tilahankkeen kustannukset ovat yhteensä 39 770 675 euroa eli 3 619 euroa/brm².

Edellä kuvattujen allianssin laajenuksena toteutettujen tilahankkeen ulkopuolisten töiden kustannukset alittuivat noin 100 000 euroa, mutta allianssi toteutti hankkeeseen sisältyneiden leikkiuistorakennuksen korvaavien tilojen lisäksi leikkiuiston ulkoalueet varusteineen, minkä lopulliset kustannukset olivat 642 000 euroa. Koulun ja päiväkodin pihat sisältyvät hankesuunnitelman mukaisesti kuitenkin varsinaisen tilahankkeen kustannuksiin. Allianssin laajenuksena toteuttamien tilahankkeen ulkopuolisten töiden kustannukset olivat yhteensä 1 482 000 euroa, jotka eivät kuuluneet alkuperäiseen hankesuunnitelmaan, eikä niitä ko. töiden luonteen vuoksi voida sisällyttää tilahankkeen enimmäishintaan. Nämä kustannukset eivät ne myöskään vaikuta kohteen pääomavuokraa.

Kaupunkiympäristön toimialan allianssimallin pilottihankkeena toteutetun Jakomäen keskiosan kehityshankkeen ja palvelurakennuksen suunnittelun ja toteutuksen vaiheet, laajennukset, allianssin tulokset sekä allianssimallista saadut opit ja kokemukset esitetään tarkemmin helmikuun aikana 2022 valmistuvassa Arvoa rahalle -raportissa.

Hankesuunnitelman mukainen kokonaisvuokra-arvio oli noin 176 000 euroa kuukaudessa eli 2 112 000 euroa vuodessa (19,50 euroa/htm²/kk). Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuuden kokonaisvuokraksi arvioidaan 181 113 euroa kuukaudessa eli 2 173 360 euroa vuodessa (n. 20,10 euroa/htm²/kk). Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Vuokra-arvioon sisältyy 3,80 euroa/m²/kk ylläpitovuokra. Neliövuokran perusteena on 9 003 htm². Ylläpitovuokra on tarkastettu vuokrasopimusta laadittaessa.

Alustavan arvion mukaan hankesuunnitelman sisäinen vuokra jakaantui siten, että kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra oli 161 000 euroa/kk ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan vuokra 15 000 euroa/kk. Korjatuilla kustannuksilla kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra on noin 165 680 euroa/kk ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan noin 15 433 euroa/kk.

Rahoitus:

Tilahankkeen enimmäishinnan korotus sekä allianssin laajenuksena toteutetut hankkeen ulkopuolisten töiden kustannukset rahoitetaan ta-



Ionrakennushankkeiden rakentamishajonnan muista hankkeista säästyneistä määräraharararuksista. Enimmäishinnan korotus on sisällytetty Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun hanketaseen, jolla tilat-palvelu seuraa hanketaseen avulla investointihankkeiden toteutuneita kustannuksia sekä tarjosten perusteella laskettujen urakkavaiheen kustannusarvioiden alitusten ja ylitysten yhteisvaikutusta kyseisten hankkeiden enimmäishintapäätöksiin.

Hanketaseessa kustannukset kirjataan tarjoushintaindeksillä korjattuina sille vuodelle, jona hanke on valmistunut. Kesken olevissa hankkeissa kustannukset kirjataan kuluvalle vuodelle silloin, kun kustannusarvio on valmis. Hanketase on tehtyjen laskelmien mukaan ollut vuosina 2016 - 2021 positiivinen. Hanketasetta päivitetään jatkuvasti. Valmistelussa olevan Tilahankkeiden käsittelyohjeen yhteydessä tullaan arvioimaan hanketaseen esittelyn tarvetta yksittäisten hankehinnan ylityspäätösten yhteydessä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi
Erkki Huitti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio 1.2.2022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Rya / Tilat-palvelu

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Tekninen johtaja 26.08.2020 § 157



10.02.2022

Asia/3

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennetun omaisuuden hallinta Palvelutilaverkko Yksikön päällikkö 17.12.2018 §
19

Kaupunginvaltuusto 29.08.2018 § 217

Kaupunginhallitus 20.08.2018 § 497

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 19.06.2018 § 137

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 19.06.2018 § 125

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 03.05.2018
§ 56