



07.03.2023

Tekninen johtaja

---

## 50 §

### **Pohjois-Haagan ala-asteen perusparannus ja laajennus, lisä ja muutostyövarauksen korottaminen**

HEL 2023-003028 T 10 06 00

Katuosoite: Tolarintie 6, 00400 Helsinki, Pysyvä rakennustunnus 8441, Hankenumero 2821P20058

### **Päätös**

Tekninen johtaja päätti korottaa Pohjois-Haagan ala-asteen perusparannus ja laajennus-hankkeen toteutuksen lisä- ja muutostyövarausta 4 269 500 eurolla arvonlisäverottomana.

Tekninen johtaja päätti oikeuttaa tilat-palvelun hankeyksikön tiimipäällikön käyttämään urakoissa esiintyviin muutostöihin sekä sopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 24.1.2023 al-lekirjoitetun ja hyväksytyyn urakkavaiheen (UKA) kustannusarvion mukaiset varaukset.

### **Päätöksen perustelut**

Hyväksytty hankesuunnitelma on päivätty 19.10.2017, päättäjä kaupunginvaltuusto pvm 14.2.2018 § 37. Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 19 400 000 euroa arvonlisäverottomana helmikuun 2017 kustannustasossa.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt 16.6.2021 § 92 Pohjois-Haagan ala-asteen perusparannus- ja laajennushankkeen enimmäishinnan korottamisesta 1 980 503 eurolla siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään yhteensä 23 045 000 euroa maaliskuun 2021 kustannustasossa.

Enimmäishinnan korotus perustuu seuraaviin merkittäviin kustannusmuutoksiin:

- Tehty konkurssiin menneeltä pääurakoitsijalta kesken jääneitä louhintatöitä koulun C-osan kellaritiloissa ja piha-alueella (esim. pihalla kanaalilouhinta valtaosin tekemättä)
- 50-luvun rakentamisen jäljiltä piha-alueella oli paljon jätteellistä maa-ainesta sekä Pima-maita, jotka poistettiin maamassojen vaihdolla.
- Elementtirakenteisina suunniteltuja tiloja on jouduttu tekemään paikalla rakennettuina elementtien toimitusongelmien vuoksi.



07.03.2023

Tekninen johtaja

---

Paikalla rakentaminen on aiheuttanut merkittäviä viiveitä rakennusaikatauluun.

- Talotekniikkajärjestelmien ja rakennusmateriaalien normaalia pidemmät toimitusajat ovat häirinneet rakennusaikataulua.
- Korjattu 50-luvulla tehtyjä rakennusvirheitä väli- ja yläpohjarakenteissa ruiskubetonoimalla.
- Tehty huomattava määrä sisäpuolisten seinärappausten kopokorjauksia.
- Korjattu vanhan osan huonossa kunnossa olleet betoniräystäät ruiskubetonoimalla.
- Korjattu virheellisiä timanttiorauksia, laajennusosan virheellisiä elementtiasennuksia sekä korjattu rikkoutuneita elementtejä.
- Korjattu 50-luvulla tehtyjä virheellisiä vesikattoristikkoasennuksia.
- Muutostöistä ja elementtirakenteiden toimitusvaikeuksista aiheutuneiden viiveiden vuoksi työmaalla on jouduttu tekemään pidempiä työpäiviä, viikonlopputöitä ja käyttämään lisätyövoimaa. Rakennustöitä on edistetty näin kirimisellä.
- Vaikka töitä on tehty kirimällä, pääurakoitsijalle on annettu myös lisää rakennusaikaa n. 9 viikkoa rakennustöiden loppuun saattamiseen. Tästä on aiheutunut merkittävä lisäkustannus.
- Rakennuskustannusindeksin muutoksen vaikutus välillä 18.6.2021 - 17.1.2023.

**Kustannukset**

Koko hankkeen urakkavaiheen (UKA 24.1.2023) kokonaiskustannukset ovat kustannustasossa joulukuun 2022 arvonlisäverottomina yhteensä 27 314 500 euroa.

**Vuokravaikutukset**

Alkuperäisen 19.10.2017 päivätyn hankesuunnitelman (5 093 htm<sup>2</sup>) enimmäishintaan perustuva tilahankkeiden käsittelyohjeen (kts 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra oli 24,52 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus oli 20,70 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja yläpitoavuokran osuus 3,82 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, vuosivuokran ollessa yhteensä 1 498 668 euroa. Sisäiseen vuokraan sisältyi väistötilojen arvioitu vuokravaikutus.



07.03.2023

Tekninen johtaja

---

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaksi kokonaisvuokraksi arvioidaan 30,62 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra on 25,30 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 5,31 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 200 152 euroa/kk ja 2 401 828 euroa/v. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Konkurssiin asetetun urakoitsijan antamasta rakennusajan vakuudesta mahdollisesti saatavat korvaukset vähentävät toteutuneita kustannuksia enintään 1 367 000 euroa, mikä pienentää sisäistä vuokraa enintään 1,19 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

**Rahoitus**

Hankkeelle talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa 2023-2032 vuodelle 2023 ei ole varattu määrärahaa. Enimmäishinnan korotuksen vuoksi vuoden 2023 määrärahan tarve kasvaa n. 4 milj. eurolla. Enimmäishinnan korotus rahoitetaan talonrakennushankkeiden rakentamishjelman puitteissa kohdentamattomille korjaushankkeille ja väistötiloille varatusta määrärahasta.

**Toimivalta**

Helsingin kaupungin hallintosäännön 20. luku 8 §:n mukaan hankintapäätökset tekee toi-mielin tai viranhaltija hankintavaltuuksien rajoissa. Hankintavaltuusrajat ovat arvonlisäverottomia arvoja.

Hankkeen kokonaiskustannukset ovat kaupunginvaltuuston päätöksen 22.6.2022 (193 §) määrittelemän kustannusrajan mukaiset.

Hankintavaltuuksia ei voida siirtää työsuhteessa olevalle. Mikäli toimialan tai liikelaitoksen toiminnan tarkoituksenmukaisen hoitamisen kannalta on tarpeen antaa työsuhteessa olevalle henkilölle oikeus toteuttaa hankintoja, voi viranhaltija oikeuttaa alaisensa työsuhteessa olevan henkilön toteuttamaan hankintoja viranhaltijan vastuulla.

**Lisätiedot**

Jari Rosanti, projektinjohtaja, puhelin: 310 38857  
jari.rosanti(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Kustannusarvio UKA 24.1.2023 Pohjois-Haagan ala-aste

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



07.03.2023

Tekninen johtaja

---

**Otteet**

**Ote**

Hankeyksikkö 1/projektitiimi 3



07.03.2023

Tekninen johtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 MUUTOKSENHAKUKIELTO**

#### **Pöytäkirjan 50 §.**

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



07.03.2023

Tekninen johtaja

---

Kari Pudas  
tekninen johtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 07.03.2023.