



11

**Ressun lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen**

HEL 2017-010327 T 02 08 03 00

**Päätösehdotus**

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.

**Esittelijän perustelut**

Hyväksytytty 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 toiminnallisia 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

**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



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 ennakkoon 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 lisääntynyttä katarvetta 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. Rakennusratkaisuista 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 viivästyämään neljä kuukautta alkuperäisestä aikataulusta ja valmistuu lokakuun loppuun 2019. Aikataulullisesti kriittisten työvaiheiden osalta urakoitsijalle on jouduttu korvaamaan aikataulun kirkittamisesta aiheutuneita kustannuksia. Myös lisäajan synnyttämät työmaan yhteiset kustannukset joudutaan korvaamaan urakoitsijalle. Viivästymisen aiheuttama lisäkustannus on yhteensä noin 1 000 000 euroa.



28.8.2019

Asia/11

## Hankkeen uudet kokonaiskustannukset

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

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen 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 määräraha-va-  
rauksista.

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

## Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 18.6.2019 § 215 antanut hanke-  
suunnitelman 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

Kaupunginhallitus

## 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

### 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



---

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

---

**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