



**16**

**Konepajan lukion ja aikuislukion perusparannuksen ja tilamuutosten hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen**

HEL 2023-013996 T 10 06 00

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 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.

**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 brm<sup>2</sup>, josta tilamuutokset tehdään noin 6 010 brm<sup>2</sup> osalle.

Hanke aloitettiin oppivelvollisuuden muutoksen takia kiireellä siten, että perusparannus- ja muutostyöt pystytään toteuttamaan rakennuksen ollessa samanaikaisesti käytössä. Kireän aikataulun vuoksi hanke päätettiin toteuttaa tavoitebudjetillisena projektinjohtourakkamallilla vaiheistuen 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.



## Hankepäättös 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 brm<sup>2</sup> 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. Hankepäättös 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 välttämättömää toteuttaa opetuksen sujuvuuden varmistamiseksi sekä turvallisten ja terveellisten tilojen ja käytettävyyden toteuttamiseksi riittävällä tasolla.

## Hankkeen uudet kokonaiskustannukset

Hankkeen hyväksytty 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/brm<sup>2</sup> on edelleen verrattain edullinen.

#### Tilakustannukset kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

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

Yhteensä vuokratilakustannukset 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 rakentamishjelmassa 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.

#### 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 varattua määrärahasta.



28.10.2024

Asia/16

Esityksen jälkeen hankkeen rahoitusta on korjattu vastaamaan kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioesityksen 2025 liitteenä olevaa talonrakentamishankkeiden rakentamishjelmaa. 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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta