



4

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle konepajan lukion ja aikuislukion (Töysänkatu 2) perusparannuksen ja tilamuutosten hanke-suunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi (a-asia)

HEL 2023-013996 T 10 06 00

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Konepajan lukion ja aikuislukion (Töysänkatu 2) perusparannuksen ja tilamuutosten hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 1 378 550 eurolla (määräraha nyt 7 154 595 €) arvonnisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 8 533 145 euroa Alv 0 % huhtikuun 2024 kustannustasossa.

Esittelijän perustelut

Konepajan lukion ja aikuislukion (Töysänkatu 2) perusparannuksen ja tilamuutosten hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.1.2024 § 36.

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. Rakennustunnus on 4938 ja kiinteistötunnus 091-022-0693-0002.

Hankkeessa muutetaan tiloja toimistotiloista opetustiloiksi opetuksen vaatimusten mukaisesti. Käyttötarkoituksen muutos edellyttää muutoksia tilajärjestelyissä, teknisissä järjestelmissä, akustiikassa sekä turvajärjestelmissä. Hankkeen yhteydessä puhdistetaan vaurioituneita rakenteita. Rakennuksen laajuus on n. 8700 brm², josta tilamuutokset tehdään n. 6010 brm² osalle.

Hanke aloitettiin oppivelvollisuuden muutoksen takia kiireellä ja urakka piti pystyä toteuttamaan rakennuksen ollessa samaan aikaan käytössä. Tämän vuoksi hanke päätettiin toteuttaa projektinjohtomallilla vaiheistaen. Työt aloitettiin A-osasta. Ensin tehtiin kiireellisimpänä keittiön muutokset ja seuraavassa vaiheessa tehdään loput A-osan muutokset.

Kiireen vuoksi hankepääätös tehtiin perustuen alustavaan kustannusarvioon tietoisina siitä, että viimeisen vaiheen tavoitekustannuksesta pys-



tytään päättämään vasta kehitysvaiheen jälkeen. Tässä päätösesityksessä esitetyt muutokset ovat toiminnan kannalta välttämättömiä, mutta urakkasopimus on kuitenkin laadittu niin, että viimeisen vaiheen rakennustyöt voidaan jättää toteuttamatta yhdessä valitun urakoitsijan kanssa, jos päätös niin edellyttää.

Hankkeessa ensimmäisenä toteutetut A-osan keittiön ja ruokasalin muutos- ja laajennustyöt on otettu vastaan 16.8.2024 ja hanke on edennyt seuraavaan, syksyllä 2024 toteutettavaan vaiheeseen. Viimeinen vaihe on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2025 alussa suorana jatkona aiemmille vaiheille.

Viimeisen vaiheen tavoitekustannus on yhteistyössä urakoitsijan ja suunnittelijoiden osaamisella neuvoteltu siten, että lisä- ja muutostyöriskit kannetaan mahdollisimman järkevästi ja kokonaiskustannus pysyy matalalla tasolla. Kaikkien vaiheiden yhteenlaskettu kokonaiskustannus suhteutettuna bruttoalaan 1400 €/brm² on edelleen varsin edullinen. Hanke toteutetaan yhteistyössä NCC Suomi Oy:n kanssa tavoitebudjetillisena projektinjohtourakkana. Projektinjohtourakkamalli valikoitui hankkeen kiireellisyyden takia.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Lähtötietojen ja suunnitelmien tarkentuminen on vaikuttanut etenkin taloteknisiin ja rakennusteknisiin suunnitelmiin. Toteutuksen aikana havaitut puutteet paloturvallisuudessa sekä uuden käyttötarkoituksen vaatimat äänitekniset muutokset rakenteissa aiheuttavat merkittäviä lisäkustannuksia hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvioon verrattuna.

Yleissuunnitteluvaiheessa esitetyt rakenteisiin kohdistuvat korjaukset on välttämätöntä toteuttaa, jotta koulurakennuksen tiloista saadaan käyttäjilleen turvalliset ja terveelliset sekä tilojen käytettävyys toteutettua riittävällä tasolla.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytyt arvonlisäveroton enimmäishinta urakan tilausjankohtana oli 7 154 595 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa (RKI 110,3), enimmäislaajuus on 6 010 brm².

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen uusi urakkavaiheen enimmäishinta on 8 533 145 euroa arvonlisäverottomana huhtikuun 2024 kustannustasossa.



Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaksi vuokraksi arvioidaan 29,73 euroa/htm², josta pääomavuokra on 12,11 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 2,70 euroa/htm².

Maanvuokra on 0,82 euroa/htm² sekä yleiskustannus 0,67 euroa/htm², yhteensä noin 243 134 euroa/kk ja noin 2 917 610 euroa/v.

Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Enimmäishinnan korotus rahoitetaan talonrakennushankkeiden rakentamishjelman puitteissa kohdentamattomille korjaushankkeille varastusta määrärahasta.

Kaupunginhallitus hyväksyy hankesuunnitelman enimmäishinnan korotuksen. Päätös tehdään ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Toimivalta

Toimivalta Helsingin kaupungin hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallitus on yleistoimivaltansa perusteella toimivaltainen päättämään hanke- ja muista suunnitelmista silloin, kun kustannusarvio on yli 5 miljoonaa euroa, mutta alle 10 miljoonaa euroa.

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Päivi Halme, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 38862
paivi.halme(a)hel.fi
Jari Miettinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 36973
jari.miettinen(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



5.9.2024

Asia/4

Otteet

Ote

Tilat-palvelu/Hankeyksikö 2
Kasvatuksen ja koulutuksen
toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti