



25.10.2021

Asia/6

§ 749

V 3.11.2021, Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2018-001823 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 3 900 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on noin 17 129 000 euroa arvonlisäverottomana joulukuun 2019 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 11.2.2021 Kallion lukion perusparannus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma

Kaupunginvaltuusto on 13.6.2018 § 180 hyväksynyt Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta on 12 270 000 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa. Hankesuunnitelma koski laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta sekä laajennusta.

Perusparannus piti sisällään muun muassa julkisivujen ja ikkunoiden kunnostamisen. Lisäksi parannettiin rakennuksen akustiikkaa, tilojen toiminnallisia yhteyksiä ja esteettömyyttä. Tilaratkaisuissa toteutettiin uusien oppimisympäristöjen mukaisia ja digitalisaatiota tukevia ratkai-



suja. Taloteknisiä järjestelmiä laajennettiin ja uudistettiin vastaamaan nykyisiä määräyksiä.

Hankesuunnitelmaan sisältyi rakennuksen laajentaminen pihan puolelle, noin 264 brm² suuruisella laajennuksella, joka on tekninen ja käyttöturvallisuutta lisäävä ratkaisu (osastoitu poistumistieporras sekä nyky-määräysten mukainen ilmanvaihtokonehuone). Laajennusratkaisu on suunniteltu yhteistyössä kaupunginmuseon sekä kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalvelun ja asemakaavoituspalvelun kanssa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Rakennussuunnittelijoiden ja kaupungin asiantuntijoiden esittämät suunnitteluratkaisut perustuvat hankesuunnitteluvaiheessa tehtyihin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaupungin palvelurakennusten suuri korjausvelka tekee erityisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten perusparannushankkeissa enimmäishinnan asettamisen ja arvioimisen haasteelliseksi, sillä hankkeiden suuren määrän vuoksi hankkeiden budjettiraamit ja niihin sisältyvät tutkimuksiin ja selvityksiin perustuvat lisä- ja muutostyövaraukset on pidettävä tiukkoina.

Kallion lukion perusparannushankkeen kokonaisurakka kilpailutettiin joulukuussa 2019. Tarjouskilpailussa ei saatu yhtään tarjousta. Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden rakennuttaminen -palvelu käynnisti tämän jälkeen hankintalain mukaisen neuvottelumenettelyn Peab Oy:n kanssa hankkeen kiirehtimiseksi, sillä Kallion lukion toiminta oli jo siirtynyt väistötiloihin suunnitellun perusparannuksen johdosta.

Neuvottelumenettelyn tuloksena saatiin pääurakoitsija Peab Oy:ltä tarjous, joka oli kaupunginvaltuuston hyväksymän hankesuunnitelman enimmäishinnan raameissa, mutta ilman tarvittavien lisä- ja muutostyövarausten nostamista. Pääurakoitsijan neuvotteluvaiheessa aliurakoistaan käymien ennakkoneuvotteluiden perusteella lisä- ja muutostyövaraukset osoittautuivat riittämättömiksi.

Lisäksi ikkunoiden korjaukset teetettiin erillisurakkana ja sille varattua osuutta tuli kasvattaa. Suojelullisten ja energiataloudellisten tavoitteiden yhteensovittaminen arvorakennusten ikkunakorjauksissa on haastavaa. Niille laskettua osuutta vastaavanlaisissa, tulevien hankkeiden kustannusarvioissa tulee jatkossa kasvattaa johdonmukaisesti.

Koska Kallion lukion toiminta oli jo siirtynyt Lehtikuusentien väistötilaan, oli rakennus tyhjillään. Peruskorjauksen tiedettiin olevan välttämätön ja näin ollen kaupunkiympäristön toimialan rakennuttaminen -palvelussa päädyttiin peruskorjaushankkeen käynnistämiseen tiedostaen, että työn



25.10.2021

ensimmäisessä vaiheessa tehtävät purut voivat edellyttää lisä- ja muutostyövarauksen kasvattamista, jolloin myös koko hankkeen aiemmin päätettyä enimmäishintaa jouduttaisiin todennäköisesti korottamaan.

Pääurakoitsija ja rakennussuunnittelijat olivat arvioineet, että hankesuunnitteluvaiheessa muun muassa maalaus-kunnostettavaksi suunniteltujen vesikatto-osuuksien uusiminen on perusteltua. Välipohjarakenteiden täytteiden poistamista ei tutkimusten perusteella esitetty hankesuunnitelmassa, mutta pääurakoitsijan kanssa käytyjen neuvotteluiden perusteella päädyttiin välipohjatäytteiden laajamittaiseen poistamiseen ja osuuden lisäämiseen lisä- ja muutostyövaraukseen. Lisäksi rakennuksen nykyisen lämmitysverkoston jäljellä oleva elinkaari arvioitiin hankesuunnitteluvaiheessa olevan riittävä pitkä niin, ettei verkoston uusimista oltu huomioitu. Pääsääntöisesti tällaiset arviot perustuvat putkiston kuntoon ja edellyttävät useimmiten esimerkiksi vain venttiilien uusimista. Urakoitsijan arvioin mukaan massiivitiilirakenteeseen roilotun ja asbestieristetyin verkoston uusiminen oli kuitenkin toteutusteknisesti perusteltua.

Yllä olevan perusteella on lisä- ja muutostyövarauksen korottaminen noin 20 prosenttiin hankesuunnitteluvaiheen alle 10 prosentista perusteltua, jotta rakennustyöt voitiin saattaa valmiiksi riskittömästi. Hankkeen enimmäishinnan korotuksella varaudutaan edellä kuvattuihin pääurakoitsijan kanssa todettuihin riskeihin ja varmistetaan muun muassa rakennuksen terveellisyys ja turvallisuus.

Alla on listattu merkittävimmät lisä- ja muutostyöt, jotka hankkeessa on jouduttu tekemään:

- Maalaus-kunnostettavaksi suunnittelujen vesikatto-osuuksien ja yläpohjarakenteen uusiminen. Vaikutus noin 500 000 euroa.
- Vanhojen välipohjarakenteiden lisääntyneet purkutyöt. Vaikutus noin 300 000 euroa.
- Lisääntyneet haitta-ainepurkutyöt. Vaikutus noin 500 000 euroa.
- Sisäpihan betonilaatituksen purku ja lisääntyneet louhintatyöt. Vaikutus noin 120 000 euroa.
- 4. kerroksen lisääntyneet keittiön katon ja välipohjien purkutyöt. Vaikutus noin 150 000 euroa.
- 5. kerroksen ja portaikkojen vaatimat lisätuennat. Vaikutus noin 100 000 euroa.
- Ikkunoiden lisääntyneet tiivistystyöt. Vaikutus noin 250 000 euroa.
- Urakka-ajan pidentymisestä aiheutuva lisäkustannus. Vaikutus noin 350 000 euroa.
- Huomattavien lisätöiden aiheuttama arkkitehtisuunnittelun laajeneminen. Vaikutus noin 300 000 euroa.



25.10.2021

Asia/6

- Huomattavien lisätöiden aiheuttama rakennesuunnittelun laajeneminen. Vaikutus noin 100 000 euroa.
- Huomattavien lisätöiden aiheuttama rakennuttamisen ja valvonnan laajeneminen. Vaikutus noin 100 000 euroa.

Hankkeen kustannukset ja rahoitus

Hankkeen hyväksytty arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli 12 270 000 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa. Enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä 17 128 594 euroa arvonlisäverottomana joulukuun 2019 kustannustasossa.

Indeksikorjattu hankesuunnitelman mukainen enimmäishinta on joulukuun 2019 tasossa yhteensä 13 228 594 euroa. Enimmäishinnan nousu on 3 900 000 euroa arvonlisäverottomana.

Enimmäishinnan korotus rahoitetaan talonrakennushankkeiden rakentamisohjelman puitteissa muista hankkeista säästyneistä määrärahoista.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 24.8.2021 § 282 antanut puoltavan lausunnon Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 11.2.2021 Kallion lukion perusparannus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto



25.10.2021

Asia/6

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 24.08.2021 § 282

HEL 2018-001823 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta 3 900 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enimmillään yhteensä 17 128 594 euroa maaliskuun 2019 kustannustasossa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta huomauttaa, että kaupunkiympäristön toimialan on huomioitava nyt esitettävä enimmäishinnan korotus ja siitä aiheutuva vuosittainen lisävuokra (n. 320 000 euroa) kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arvioon siten, että vuokrakorotus voidaan huomioida toimialan budjetissa jo vuodelle 2022. Lautakunta muistuttaa lisäksi, että tilahankkeen vuokravaikutukset (n. 1 387 561 euroa) tulee huomioida toimialan talousarviossa.

08.05.2018 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Vera Schulman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 20777
vera.schulman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 08.04.2021
§ 33

HEL 2018-001823 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 3 900 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on



25.10.2021

17 128 594 euroa arvonlisäverottomana joulukuun 2019 kustannustasossa. Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

08.03.2018 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Kaupunginvaltuusto 13.06.2018 § 180

HEL 2018-001823 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 20.12.2017 päivätyn Kallion lukion perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 378 brm² ja että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 270 000 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 04.06.2018 § 392

HEL 2018-001823 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 20.12.2017 päivätyn Kallion lukion perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 378 brm² ja että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 270 000 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa.

Esittelijä

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

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



25.10.2021

Asia/6

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

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

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566