



16.10.2013

Tj/7

## § 170

### Selvitys asuntotuotantotoimiston hankkeiden lisä- ja muutostöistä

HEL 2013-012990 T 10 06 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti merkitä tiedoksi selvityksen asuntotuotantotoimiston hankkeiden lisä- ja muutostöistä.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312  
risto.mykkanen(a)att.hel.fi

#### Liitteet

- 1 Lisä- ja muutostyöt, uudishankkeet
- 2 Lisä- ja muutostyöt, peruskorjaushankkeet

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne merkitä tiedoksi selvityksen asuntotuotantotoimiston hankkeiden lisä- ja muutostöistä.

#### Esittelijä

Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 98:n mukaan lisätyö on urakoitsijan suoritus, joka urakkasopimuksen mukaan ei alun perin kuulu hänen suoritusvelvollisuuteensa. Muutostyö (muutos, lisäys tai vähennys) on sopimuksen mukaisten suunnitelmien muuttamisesta aiheutuva urakoitsijan suorituksen muutos.

#### Uudisrakentaminen

Asuntotuotantotoimistolle valmistui vuonna 2010 seitsemän uudiskohdetta, joissa lisä- ja muutostöitä tilattiin keskimäärin 0,84 % hankinta-arvosta. Muutostyöprosenttien keskihajonta oli 0,71, joten lisä- ja muutostöiden määrien poikkeamat keskiarvosta olivat vähäisiä.

Vuonna 2011 valmistui 12 uudiskohdetta, joissa lisä- ja muutostöitä tilattiin keskimäärin 1,76 % hankinta-arvosta. Muutostyöprosenttien keskihajonta on 2,05, joten muutostöiden määrien poikkeamat keskiarvosta olivat suuria. Jos keskiarvon laskennassa ei oteta huomioon kahta suurinta yksittäistä poikkeamaa (Lontoonkuja; kustannuksia aiheutui paalutuksen lisätilauksista ja Kankaretie 3;



kustannuksia aiheutui piha-alueen tukimuurien lisätilauksista), saadaan keskiarvoksi 1,03 % ja keskihajonnaksi 1,12.

Vuonna 2012 valmistui 14 uudiskohdetta, joissa lisä- ja muutostöitä tilattiin keskimäärin 1,18 % hankinta-arvosta. Keskihajonta oli 0,98.

Vuonna 2013 on valmistunut 11 uudiskohdetta, joissa lisä- ja muutostöitä on tilattu keskimäärin 1,05 % hankinta-arvosta. Keskihajonta on 1,32. Vuoden 2013 tilastoon on otettu valmiiden hankkeiden lisäksi ne hankkeet, joiden valmiusaste maksettujen urakkaerien perusteella laskettuna on vähintään 95 %.

Vuosina 2010 – 2013 valmistuneiden uudishankkeiden keskimääräinen lisä- ja muutostyöprosentti on 1,21 ja muutostyöprosenttien keskihajonta on 1,42.

## Peruskorjaus

Peruskorjauskohteiden muutostyöprosentit ja muutostyöprosenttien keskihajonnat ovat merkittävästi suurempia uudisrakentamisen lukuihin verrattuna. Tämä johtuu peruskorjauksen luonteesta; vanhoista rakennuksista ei aina ole saatavissa tarkkoja suunnitelmia, taloa ei ole välttämättä rakennettu saatavissa olevien suunnitelmien mukaan, eikä myöhemmin korjauksia ole dokumentoitu.

Asuntotuotantotoimistolle valmistui vuonna 2010 11 peruskorjauskohdetta, joissa lisä- ja muutostöitä tilattiin keskimäärin 5,96 % hankinta-arvosta. Muutostyöprosenttien keskihajonta oli 3,89, joten lisä- ja muutostöiden määrät hankkeittain poikkesivat toisistaan erittäin paljon. Keskimääräistä muutostyöprosenttia lisäsivät mm. pienten julkisivukorjaushankkeiden muutostyöprosentit, joiden lisä- ja muutostyöt euromääräisesti kuitenkin olivat pienet.

Vuonna 2011 valmistui kolme peruskorjauskohdetta, joissa lisä- ja muutostöitä tilattiin keskimäärin 11,75 % hankinta-arvosta. Eniten lisätöitä aiheutui Rastilantie 5:n julkisivukorjauksesta.

Vuonna 2012 valmistui kuusi peruskorjauskohdetta, joissa lisä- ja muutostöitä tilattiin keskimäärin 6,27 % hankinta-arvosta. Eniten lisätöitä aiheutui Heka Kansanasunnot Kortteleiden 817, 818 peruskorjauksesta.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja  
Markku Nyyssölä



16.10.2013

Tj/7

---

Lisätiedot

Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312  
risto.mykkanen(a)att.hel.fi

**Liitteet**

- 1 Lisä- ja muutostyöt, uudishankkeet
- 2 Lisä- ja muutostyöt, peruskorjaushankkeet