



03.11.2021

Ärende/5

## § 330

### Höjning av maximipriset i projektplanen för ombyggnad av Kallion lukios skolhus

HEL 2018-001823 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände att maximipriset i projektplanen för ombyggnad av Kallion lukios skolhus höjs med 3 900 000 euro exklusive mervärdesskatt, så att de sammanlagda kostnaderna för projektet uppgår till högst cirka 17 129 000 euro exklusive mervärdesskatt på den kostnadsnivå som rådde i december 2019.

#### Behandling

Ledamoten Laura Korpinen understödd av ledamoten Pirkko Ruohonen-Lerner föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att man reder ut om det är möjligt att identifiera varför man inte har kunnat beakta alla kostnader i projektplaneringen på så sätt att behovet för mer- och ändringsarbeten skulle vara så litet som möjligt, samt om det är möjligt att utnyttja denna information i kommande byggprojekt för att kostnaderna framöver kunde hållas inom ramarna för kostnadskalkylen.

Stadsfullmäktige godkände först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

7 omröstningen

Ledamoten Laura Korpinens förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att man reder ut om det är möjligt att identifiera varför man inte har kunnat beakta alla kostnader i projektplaneringen på så sätt att behovet för mer- och ändringsarbeten skulle vara så litet som möjligt, samt om det är möjligt att utnyttja denna information i kommande byggprojekt för att kostnaderna framöver kunde hållas inom ramarna för kostnadskalkylen.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 18

Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Jussi Halla-aho, Nuutti Hyttinen, Mikael Jungner, Erkki Karinoja, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Laura Korpinen, Otto Meri, Sami Muttilainen, Dani Niskanen, Mia Nygård-Peltola,



03.11.2021

Ärende/5

Mikko Paunio, Sanna-Leena Perunka, Mika Raatikainen, Pirkko Ruohonen-Lerner, Mirita Saxberg

Nej-röster: 12

Sirpa Asko-Seljavaara, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Elisa Gebhard, Arja Karhuvaara, Sini Korpinen, Hannu Oskala, Risto Rautava, Sari Sarkomaa, Lea Saukkonen, Pilvi Torsti, Ozan Yanar

Blanka: 54

Mukhtar Abib, Hilka Ahde, Mahad Ahmed, Tarik Ahsanullah, Outi Alanko-Kahiluoto, Ted Apter, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Nita Austero, Eva Biaudet, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Nora Grotenfelt, Eveliina Heinäluoma, Titta Hiltunen, Jenni Hjelt, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Emma Kari, Elina Kauppila, Marko Kettunen, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Laura Kolbe, Laura Kolehmainen, Minja Koskela, Heimo Laaksonen, Minna Lindgren, Ajak Majok, Petra Malin, Seija Muurinen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Pekka Sauri, Oula Silvennoinen, Anni Sinnemäki, Seida Sohrabi, Johanna Sydänmaa, Tuomas Tuomi-Nikula, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Sinikka Vepsä, Maarit Vierunen

Frånvarande: 1

Oona Hagman

Stadsfullmäktige godkände inte ledamoten Laura Korpinens förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Bilagor**

1 Kustannusarvio UKA 11.2.2021 Kallion lukion perusparannus

**Sökande av ändring**

Kommunalbesvär, fullmäktige

**Beslutsförslag**

Beslutet stämmer överens med förslaget.

**Föredragandens motiveringar**



03.11.2021

Ärende/5

## Den godkända projektplanen

Stadsfullmäktige godkände 13.6.2018 § 180 projektplanen för ombyggnad av Kallion lukios skolhus så att de sammanlagda kostnaderna för projektet uppgår till högst 12 270 000 på den kostnadsnivå som rådde i september 2017. Projektplanen gällde en omfattande funktionell och teknisk ombyggnad och utbyggnad.

Ombyggnaden innebar bland annat iståndsättande av fasaden och fönster. Dessutom förbättrades byggnadens akustik, lokalernas funktionella förbindelser och tillgängligheten. I lokalerna byggdes lösningar som följer nya lärmiljöer och bidrar till digitaliseringen. De hustekniska systemen utvidgades och förbättrades så att de motsvarar de nuvarande föreskrifterna.

I projektplanen ingick en utvidgning av huset mot gården med en utbyggnad på 264 m<sup>2</sup> bruttoyta, vilket är en teknisk lösning som ökar användningstryggheten (ett sektionerat utrymningstrapphus samt ett ventilationsmaskinrum i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller). Utbyggnaden har planerats i samarbete mellan Helsingfors stadsmuseum samt byggnadstillsynstjänsten och detaljplanläggnings-tjänsten inom stadsmiljösektorn.

## Kostnadsändringarna och grunderna för dessa

Planeringslösningar som förslogs av byggprojekterare och stadens experter baserar sig på undersökningar och utredningar som utfördes i projektplaneringsfasen. På grund av den stora mängden eftersatt underhåll i stadens servicebyggnader är det utmanande att sätta och bestämma maximipriset särskilt på ombyggnadsprojekt för kulturhistoriskt värdefulla byggnader, eftersom det stora antalet projekt innebär att projektens budgetramar och de reserveringar för mer- och ändringsarbete som grundar sig på utredningar och analyser måste följas noggrant.

Totalentreprenaden för ombyggnad av Kallion lukios skolhus konkurrensutsattes i december 2019. I anbudsförandet kom inga anbud. Byggherretjänsten inom servicehelheten byggnader och allmänna områden vid stadsmiljösektorn inleddes efter det en konkurrenspräglad dialog i enlighet med upphandlingslagen med Peab Oy för att påskynda projektet, eftersom Kallion lukios verksamhet redan har flyttat till tillfälliga lokaler på grund av den planerade ombyggnaden.

Den konkurrenspräglade dialogen resulterade i att huvudentreprenören Peab Oy gav ett anbud inom ramen för maximipriset i projektplanen som stadsfullmäktige har godkänt, men utan höjning av den behövliga reserveringarna för mer- och ändringsarbeten. Utifrån de preliminära förhandlingarna som huvudentreprenören gick om sina underentrepren-



nader visade det sig att reserveringarna för mer- och ändringsarbeten är otillräckliga.

Dessutom beställdes en iståndsättning av fönstren som en separat entreprenad och vilket ledde till att man var tvungen att höja andelen som reserverades för det. Det är utmanande att kombinera skyddsmålen och de energiekonomiska målen i en iståndsättning av fönstren i värdebyggnader. Andelen som bestäms för dem i motsvarande kostnadsberäkningar för kommande projekt ska i fortsättningen höjas konsekvent.

Eftersom Kallion lukios verksamhet redan har flyttat till tillfälliga lokaler på Lärkträdsvägen var byggnaden tom. Det stod klart att en ombyggnad är nödvändig och därför fattade stadsmiljösektorns byggherretjänst ett beslut om att inleda ombyggnadsprojektet, även om att man visste att rivningen i inledningsfasen kan förutsätta höjningar i reserveringarna för mer- och ändringsarbeten, och vilket i sin tur också leder till att hela projektets tidigare bestämda maximipris antagligen måste höjas.

Huvudentreprenören och byggprojekterarna bedömde att det i projektplaneringsfasen är motiverat att bland annat förnya de delar av yttertacket genom målning för vilka det fanns planer på iståndsättning. I projektplanen föreslog man utifrån utredningar inte att de gamla fyllnaderna i mellanbjälklagen byts ut, men på basis av diskussioner med huvudentreprenören har man fattat beslut om att fyllnaderna tas ut i stor omfattning och att andelen tilläggs till reserveringar för mer- och ändringsarbeten. Dessutom beräknade man i projektplaneringsfasen att den återstående livscykeln av byggnadens nuvarande värmenät är så pass lång, att en ombyggnad av nätet inte hade beaktats. I huvudsak grundar sig sådana bedömningar på rörsystemets skick och oftast förutsätts det endast att ventiler byts ut. Enligt entreprenörens bedömning är det ändå genomförandetekniskt motiverat att förnya det asbestisolerade nätet som har byggts in i massivtegelkonstruktionen med en rörslits.

Utgående från det som nämns ovan är det motiverat att höja reserveringarna för mer- och ändringsarbeten från >10 procent till cirka 20 procent, så att byggarbetet kan färdigställas riskfritt. Genom en höjning av projektets maximipris förbereder man sig på de risker som beskrivs ovan och som har observerats tillsammans med huvudentreprenören. Dessutom säkerställs bland annat byggnadens hälsosamhet och säkerhet.

Nedan finns en förteckning över de mest väsentliga mer- och ändringsarbeten som man har varit tvungen att göra:



03.11.2021

Ärende/5

- Utbyte av konstruktioner i bjälklaget och delar av yttertaket som enligt planen skulle iståndsättas genom målning. Inverkan cirka 500 000 euro.
- Ökade rivningsarbeten på mellanbjälklagskonstruktioner. Inverkan cirka 300 000 euro.
- Ökade rivningsarbeten i konstruktioner med skadliga ämnen. Inverkan cirka 500 000 euro.
- Upprivning av betongplattor på innergården och ökade schaktningssarbeten. Inverkan cirka 120 000 euro.
- Ökade rivningsarbeten av kökets tak och mellanbjälklag på fjärde våningen. Inverkan cirka 150 000 euro.
- Tilläggsstöd som krävs på femte våningen och i trapporna. Inverkan cirka 100 000 euro.
- Ökade tätningsarbeten av fönster. Inverkan cirka 250 000 euro.
- Ökade tilläggskostnader av att projektiden förlängs. Inverkan cirka 350 000 euro.
- Utvidgning av arkitektplaneringen på grund av omfattande tilläggsarbeten. Inverkan cirka 300 000 euro.
- Utvidgning av konstruktionsplaneringen på grund av omfattande tilläggsarbeten. Inverkan cirka 100 000 euro.
- Byggherreverksamheten och tillsyn har utvidgats på grund av stora tilläggsarbeten. Inverkan cirka 100 000 euro.

#### Byggkostnader för och finansiering av projektet

Projektets godkända maximipris exklusive mervärdesskatt var vid tidpunkten för beställningen 12 270 000 euro i kostnadsnivån för september 2017. Efter maximiprisets höjning är projektets totalkostnader högst 17 128 594 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för december 2019.

Det indexkorrigerade maximipriset i enlighet med projektplanen är 13 228 594 euro i nivån för december 2019. Höjningen av maximipriset är 3 900 000 euro exklusive mervärdesskatt.

Höjningen av maximipriset finansieras med anslagsreserveringar som har blivit över från andra projekt inom ramen för byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt.

#### Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har i sitt utlåtande 24.8.2021 §282 tillstyrkt höjningen av maximipriset i projektplanen för ombyggnad av Kallion lukios skolor. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.



03.11.2021

Ärende/5

## Befogenheter

I enlighet med 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner vars kostnads kalkyl överstiger 10 miljoner euro.

## Föredragande

Stadsstyrelsen

## Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Bilagor

1 Kustannusarvio UKA 11.2.2021 Kallion lukion perusparannus

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Fostrans- och utbildningsnämnden

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 25.10.2021 § 749

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.

04.06.2018 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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



03.11.2021

Ärende/5

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 vuokrankorotus 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 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



03.11.2021

Ärende/5

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

Stadsfullmäktige 13.06.2018 § 180

HEL 2018-001823 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för ombyggnad och utbyggnad av Kallion lukios skolhus, daterad 20.12.2017, enligt vilken projektet omfattar högst 4 378 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 12 270 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för september 2017.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, sf. stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi