



30.03.2022

Ärende/5

§ 78

Höjning av maximipriset i projektplanen för servicehuset Jakobackas hjärta

HEL 2018-003598 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände att maximipriset i projektplanen för servicehuset Jakobackas hjärta höjs med 1 151 200 euro exklusive mervärdesskatt så att det höjda maximipriset för projektet uppgår till 39 770 700 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för januari 2022.

Behandling

Förslag om återremiss

Ledamoten Pirkko Ruohonen-Lerner understödd av ledamoten Laura Korpinen föreslog att stadsfullmäktige återremitterar ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning med följande motivering:

Rapporten "Arvoa rahalle" över byggnadsprojektet i Jakobacka som utarbetats av Vision Oy beskriver inte tillräckligt tydligt de allvarliga skador och betydande avvikelser som uppdragats i fråga om kvalitet, omfattning, reparationssätt och garantitider. Dessutom har man inom ramen för projektet gjort otaliga tilläggs- och ändringsarbeten och betalat ut bonusar och arvoden vars faktureringsgrunder och kostnadseffekter förblir oklara.

Jag föreslår därför att ärendet återremitteras till ny beredning så att en utomstående expert utreder alliansavtalets genomförande och projektets penningrörelse som helhet. Särskilt uppmärksamhet ska fästas vid eventuella omärkliga brister i konstruktionerna som uppkommit redan sommaren 2022, eftersom alliansavtalets garantitider enligt rapporten är exceptionellt korta, endast två och fem år, medan garantitiden vanligtvis är tio år.

2 omröstningen

Fortsatt behandling av ärendet JA, återremiss NEJ

JA-förslag: Behandlingen av ärendet fortsätter

NEJ-förslag: Ledamoten Pirkko Ruohonen-Lerner

Ja-röster: 67

Mukhtar Abib, Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Ted Apter, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Nita Austero, Eva Biaudet, Silja



30.03.2022

Ärende/5

Borgarsdóttir Sandelin, Maaret Castrén, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Mia Haglund, Sandra Hagman, Juha Hakola, Joel Harkimo, Fardoos Helal, Jenni Hjelt, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Ville Jalovaara, Mikael Jungner, Kati Juva, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Emma Kari, Zahra Karimy, Otso Kivekäs, Vesa Korkkula, Sini Korpinen, Minja Koskela, Heimo Laaksonen, Johanna Laisaari, Minna Lindgren, Petra Malin, Otto Meri, Nina Katariina Miettinen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Katri Penttinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Minna Salminen, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Anni Sinne-mäki, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Tuomas Tuomi-Nikula, Reetta Vanhanen, Maarit Vierunen, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Nej-röster: 13

Mika Ebeling, Jussi Halla-aho, Nuutti Hyttinen, Pia Kopra, Laura Korpinen, Teija Makkonen, Sami Muttilainen, Kimmo Niemelä, Tom Packalén, Mika Raatikainen, Mari Rantanen, Pirkko Ruohonen-Lerner, Sinikka Vepsä

Blanka: 3

Laura Kolbe, Terhi Peltokorpi, Seida Sohrabi

Frånvarande: 2

Maria Ohisalo, Erkki Tuomioja

Stadsfullmäktige fortsatte behandlingen av ärendet.

Hemställningskläm

Ledamoten Laura Korpinen understödd av ledamoten Mari Rantanen föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att man utreder möjligheten att låta en utomstående expert utreda eventuella omärkliga brister i konstruktionerna.

Stadsfullmäktige godkände först enhälligt stadsstyrelsens förslag.

3 omröstningen

Ledamoten Laura Korpinens förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Ledamoten Laura Korpinens förslag till hemställningskläm
NEJ-förslag: Motsätter sig



30.03.2022

Ärende/5

Ja-röster: 23

Ted Apter, Mika Ebeling, Sandra Hagman, Jussi Halla-aho, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Laura Kolbe, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Laura Korpinen, Teija Makkonen, Sami Muttilainen, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Tom Packalén, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Mari Rantanen, Pirkko Ruohonen-Lerner, Seida Sohrabi, Sinikka Vepsä

Nej-röster: 5

Mukhtar Abib, Joel Harkimo, Kimmo Niemelä, Wille Rydman, Mirita Saxberg

Blanka: 55

Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Paavo Arhinmäki, Sirpa Askoseljavaara, Nita Austero, Eva Biaudet, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Maaret Castrén, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Mia Haglund, Juha Hakola, Fardoos Helal, Jenni Hjelt, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Ville Jalovaara, Mikael Jungner, Kati Juva, Jukka Järvinen, Emma Kari, Zahra Karimy, Otso Kivekäs, Sini Korpinen, Minja Koskela, Heimo Laaksonen, Johanna Laisaari, Minna Lindgren, Petra Malin, Otto Meri, Nina Katariina Miettinen, Seija Muuri-
nen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Matias Pajula, Katri Penttinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Suldaan Said Ahmed, Minna Salminen, Pekka Sauri, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Tuomas Tuomi-Nikula, Reetta Vanhanen, Maarit Vieru-
nen, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Frånvarande: 2

Maria Ohisalo, Erkki Tuomioja

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 2.2.2022

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige



30.03.2022

Ärende/5

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Den godkända projektplanen

Stadsfullmäktige godkände 29.8.2018 § 217 projektplanen för servicehuset Jakobackas hjärta, daterad 20.4.2018, enligt vilken projektet omfattar högst 10 990 m² bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 37 180 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för januari 2018.

I Jakobackaområdet fanns fem servicebyggnader som var i behov av ombyggnad. Daghemmen Kotilo och Naava och Jakomäen peruskoulu byggnader vid Drågvägen 3 och Klapperstensstigen 6. I byggnaden vid Drågvägen 3 fanns dessutom en ungdomsgård med lokaler för medborgarorganisationerna i området. Vid Klapperstensgränden 1 fanns ett gammalt skolhus, som inte längre var i bruk i projektplaneringsfasen.

Utvecklingsprojektet i Jakobacka utgick från att en ombyggnad av dessa fem servicebyggnader i området ska ersättas av ett enda om- och utbyggnadsprojekt och att bostäder ska byggas på de tomter som blir lediga. Servicehuset Jakobackas hjärta inrymde en skola, ett daghem, en ungdomsgård, lekparksverksamhet och lokaler för medborgarorganisationerna i området. Projektet genomfördes som ett pilotprojekt i form av en projektallians, integrerat projektutförande, där projektets parter valdes i ett tidigt skede att planera och genomföra projektet tillsammans med beställaren i successiva utvecklings- och genomförandefaser.

I beredningen deltog stadsmiljösektorn, fostrans- och utbildningssektorn, kultur- och fritidssektorn, NCC Suomi Oy och Optiplan Oy (senare Sweco Finland), vilka valdes till projektets genomförare, samt Auer & Sandås arkitekter Ab och Arkkitehtitoimisto OPUS Oy, som valdes till huvud- och arkitektplanerare genom en arkitekturtävling. Den genomförda planen baserade sig på det vinnande förslaget i den arkitekturtävling för inbjudna som ordnats för projektet. Kultur- och fritidsnämnden har tillstyrkt projektet i ett utlåtande 19.6.2018 (§ 125) och kultur- och fritidsnämnden 19.6.2018 (§ 137).

Byggnaden omfattar 10 990 m² bruttoyta och dess totala antal användare är ca 1 000 elever och dagisbarn. Nybyggnadens andel av bruttoyten är cirka 9 646 m² och ombyggnadens andel av bruttoyten cirka 1



344 m². Servicebyggnadens pris per kvadratmeter blev det tämligen konkurrenskraftiga 3 619 euro/m².

Staden tog emot servicebyggnadens nybyggnadsdel i augusti 2020. Kankarepuiston peruskoulu, lekparken, enheten för småbarnspedagogik och Jakobacka ungdomsgård flyttade till byggnaden hösten 2020. Den ombyggda gymnastiksalen överläts till staden i april 2021.

Kostnadsändringarna och orsakerna till dessa

Projektets genomförandefas uppdelades i byggfasen och en ansvarstid på fem år. Enligt avtalet bestod byggfasen av att genomförandeplanen som togs fram under utvecklingsfasen genomförs enligt den överenskomna målkostnaden och att fastigheten överläts till ägarna och användarna.

Beredningen av byggfasen inleddes i slutet av 2018 genom rivning av de gamla servicebyggnaderna. Projektets detaljplaneändring bereddes samtidigt med projektets planering. Tillsammans med huvudentreprenören utvecklades ett innovativt tryckbanksförfarande för att minska riskerna med mjuk mark. Förfarandet inleddes i väntan på att detaljplaneändringen färdigställs. Byggandet av den nya delen inleddes enligt det planerade tidsschemat i början av 2019 när bygglovets blivit bekräftat.

Alliansens projektorganisation bildades snabbt och den inledde sitt arbete genast i början av projektet. Projektets utvecklingsfas förlöpte väl utgående från parternas samarbete och gemensamma vision om projektets innehåll och omfattning.

I projektets genomförandefas uppstod dock problem, eftersom man i den överenskomna målkostnaden inte på ett tillräckligt sätt hade beaktat lösningarna som den nya läroplanen förutsätter. Projektets ledning och kostnadsstyrning försvårades också av utmaningar vid hanteringen av planändringarna, ökningen av den allmänna kostnadsnivån, några avvikelser på byggplatsen, dröjsmål i faktureringen och kostnadsuppföljningen samt av att flera nyckelpersoner byttes ut under projektet. Huvudentreprenörens projektchef lämnade projektet genast i början av utvecklingsfasen. Vid utgången av utvecklingsfasen byttes både huvudentreprenörens och beställarens projektchefer. Det här försvårade också parternas integrering till projektets kostnadsstyrning och målsättningar.

En utmaning i kostnadsuppföljningen och dess tillförlitlighet var att alliansens parter inte hade en tillräckligt uppdaterad gemensam uppfattning om projektets innehåll och omfattning, och inte heller av planändringarnas konsekvenser för projektets målkostnad. Kostnadsstyrningen



i byggfasen baserade sig på planering av upphandlingspaketen och konkurrensutsättning av dessa i form av underleveranser. Eftersom ändringarna i omfattningen och de nya tilläggsuppgifterna inte separerades tillräckligt tydligt från alliansens beställningar av grundinnehåll, kostnadsuppföljningen och faktureringen, närmade sig alliansens kostnadsstyrning förfarandet för tilläggs- och ändringsarbeten i en traditionell entreprenadmodell till ett fast pris. Underleveransernas ökade kostnader som orsakades av ett upphettat marknadsläge och andra omständigheter uppdragades med en fördröjning och de beaktades inte i tid. Dessutom använde huvudentreprenören en egen applikation för kostnadsberäkningen, som det inte var möjligt att öppna för alla parter. Det här kan ha försvagat de övriga parternas förståelse och vilja att förbinda sig till budgeten, vilket senare bidrog till att det uppstod problem även i kostnadsstyrningen.

I kostnadsuppföljningen konstaterade man att kostnaderna för planeringen överskreds våren 2019. Uppföljningen försvårades av en överskattning av planernas färdighetsgrad och dröjsmål i planeringsparternas fakturering. Därtill var man tvungen att göra betydande ändringar i planernas omfattning. Byggandet avancerade enligt planerna och ännu i juni 2019 beräknades att målkostnaden överskreds med endast ca 0,9 mn euro, vilket ansågs gå ihop väl med de reserveringar som gjorts med tanke på kostnadsrisker. Överskridningen av målkostnaden kom fram i kostnadsberäkningen med en fördröjning, och den realiserades mycket snabbt först när projektet färdigställdes, varvid det inte längre var möjligt att reagera på det. Huvudentreprenören tog dock hand om de ekonomiska slututredningarna med underleverantörerna och de sammanhängande meningsskiljaktigheterna i fråga om tilläggs- och ändringsarbeten så att det allra sämsta scenariot kunde undvikas.

Även fördröjningar i tidsschemat bidrog till kostnadsökningen. I juni 2019 iaktogs en betydande avvikelse på byggplatsen, då man märkte att den halvfärdiga pålningen avviker från hörnpunkterna i byggplanerna. Felet korrigerades genom planändringar och kostnaderna för detta konstaterades höra till alliansens ansvarsområde. Den andra fördröjningen berodde på en vattenskada som uppstod i samband med ombyggnaden, vilket ledde till att färdigställandet av gymnastiksalen sköts upp från årsskiftet till april 2021.

Dessutom påverkades projektet av Covid-19-pandemin, som orsakade fördröjningar och därigenom ökade kostnader. I genomförandefasen beslutade alliansen att man avstår från den gemensamma arbetslokalen, vilket dels kan ha försvagat det mervärde som samarbetet i alliansförfarandet genererade också i kostnadsstyrningen.

Erfarenheter och lärdomar från pilotprojektet



Det gick bra att anställa en huvudentreprenör och planerare, trots att det var fråga om ett pilotprojekt. I fortsättningen ska man i alliansmodellen och IPT-modeller ägna större uppmärksamhet åt tydligheten i projektens beställnings- och budgeteringsförfaranden, hanteringen av ändringar under projektens gång, kostnadsstyrningen, faktureringen och uppföljningens tidsenlighet samt att samarbetet fortsätter också under byggtiden.

Dessutom ska man i IPT-projekt ägna mer uppmärksamhet åt beställarens resurser och reservera tillräckligt med tid för behövlig gemensam utveckling och beslutsfattande, se till att nyckelpersonerna förbinder sig till projektet redan i beredningen av avtalshandlingarna samt bättre introduktion till den nya genomförandemodellen för nyckelpersoner som eventuellt anställs i projektet.

Utvecklingsprojektet för mellersta Jakobacka, som utgjorde ett pilotprojekt för alliansmodellen i stadsmiljösektorn, och planeringen och genomförandet av servicehuset Jakobackas hjärta, utvidgningarna, alliansens resultat samt lärdomarna och erfarenheterna från alliansmodellen presenteras närmare i rapporten "Arvoa rahalle", som utarbetats i enlighet med alliansmodellen. Rapporten ingår i bilagorna.

Utgående från de centrala iakttagelserna i rapporten kan man konstatera att staden i fortsättningen ska ägna uppmärksamhet åt bland annat följande frågor i samband med alliansmodellen:

- Precisera stadens beslutsprocesser så att de motsvarar de krav som olika genomförandereformer ställer. I fasta genomförandereformer leder upphandlingsbeslutet i praktiken direkt till att projektet inleds, men när man tillämpar IPT- och alliansmodellen och andra modeller med tidig integration väljs först serviceproducenterna som tar fram projektets planer och fastställer dess målkostnad för beslutsfattandet.
- Då staden tillämpar nya genomförandereformer ska man säkerställa att de anställda och de nödvändiga konsulterna har de kunskaper och resurser som behövs.
Alliansmodellen kan tillämpas i större utsträckning i genomförandet av olika slags detaljplanprocesser och/eller planeringstävlingar.
- Alliansmodellen möjliggör att dessa utvecklas och att riskerna och nyttorna delas. Utmaningen ligger i att processerna tar längre tid än vanligt, varför man måste förbereda sig på att nyckelpersoner byts ut.
- Att få slutanvändarna att förbinda sig redan i projektplaneringsfasen, eller i alliansmodellen redan i utvecklingsfasen, på så sätt att inga sena planändringar uppdagas i genomförandefasen.



30.03.2022

Ärende/5

- När alliansprojekt inleds ska man sträva efter en intensivare process med bättre ledning, gemensam projektplanering och att fastställa projektets mål, innehåll och omfattning samt gemensamma framgångsfaktorer och processer. Även planerarna och planeringens styrning ska förbinda sig till det här.
- Alliansprojektets ledning ska ges tillräckligt omfattande resurser och ansvar och besluten ska dokumenteras.

Övriga iakttagelser och lärdomar från projektet:

- En av alliansmodellens mest utmanande uppgifter är att komma överens om priset i alliansavtalet i genomförandefasen (TAS) och om innehållet som fås för det. I fortsättningen ska man ägna uppmärksamhet åt den här helheten.
- Även konsultavtalen ska utvecklas så att konsulterna förbinder sig till projektets mål och särskilt till dess kostnads mål.
- Erfarenheterna har beaktats direkt i Baggböleparkens allians, där man har ägnat särskild uppmärksamhet åt kostnadsuppföljning i realtid.
- Lärdomarna från alliansmodellen har också bidragit till PL-modellen, i utvecklingen av den s.k. kooperativa PL-modellen.

Projektkostnader

Projektets maximipris exklusive mervärdesskatt var 37 180 000 euro i prisenivån januari 2018 (THI 180,8). Parterna kom överens om maximipriset utifrån målkostnaden, som ett slutresultat på alliansens utvecklingsfas. Före avtalet i alliansens genomförandefas gjordes en indexjustering av det godkända maximipriset till prisenivån augusti 2018 (THI 187,1) på så sätt att projektets maximikostnad var 38 619 491 euro.

Efter höjningen av maximipriset har kostnaderna exklusive mervärdesskatt för servicehuset Jakobackas hjärta, som stadsmiljösektorn ansvarar för, ökat till sammanlagt 1 151 184 euro på så sätt att projektets kostnader uppgår till sammanlagt 39 770 675 euro, eller 3 619 euro/m² bruttoyta.

Kostnadskalkylen finns som bilaga 1.

Kostnader för arbeten utanför projektet

I projektplanen tog man dessutom upp sådana arbeten utanför projektet, som det var motiverat att utföra i samband med projektet. Det handlade bland annat om preliminär planering av bostadskvarteren som byggs i stället för byggnaderna som rivs med tanke på detaljplanläggningen, för vilket man reserverade 360 000 euro, byggbarhetsåtgärder inklusive rivningsarbeten på tomten, för vilket man reserverade



30.03.2022

Ärende/5

340 000 euro, och kostnader för prisen i arkitekturtävlingen som ordnades för utveckling av området. De här kostnaderna på sammanlagt 940 000 euro ingick i de separata kostnaderna som sektionen för byggnader och allmänna områden vid stadsmiljösektorn godkände på sitt sammanträde 3.5.2018 § 56. Ovan underskreds kostnaderna utanför projektet med ca 100 000 euro.

Utöver de ersättande lokalerna för lekparcsbyggnaden som ingick i projektet byggde alliansen dessutom lekparkens utomhusområden inklusive utrustning som en utvidgning av alliansen. De slutliga kostnaderna för detta uppgick till 642 000 euro. Skolans och daghemmets gårdar ingår i enlighet med projektplanen i kostnaderna för det egentliga projektet. Kostnaderna för arbetena utanför projektet som alliansen utförde uppgick till sammanlagt 1 482 000 euro. Dessa kostnader hörde inte till den ursprungliga projektplanen, och de kan på grund av arbetenas natur inte inkluderas i maximipriset för projektet. Dessa kostnader påverkar inte heller objektets kapitalhyra.

De slutliga totalkostnaderna för de arbeten som alliansen genomförde, inklusive utvidgningen, var sammanlagt 43 246 250 euro. Projektets totala kostnader som stadsmiljösektorn ansvarar för uppgår till sammanlagt 41 252 675 euro. I projektets slutliga kostnader ingår också en reservering på 250 000 euro för den femåriga ansvarstiden och enligt utfallet för nyckelresultatområdena betalades bonusar på 440 771 euro ur bonuspoolen på 600 000 euro.

I alliansens slutliga totala kostnader ingår kostnader för servicehuset Jakobackas hjärta 39 876 297 euro, som överskred målkostnaden med 3 987 150 euro. Eftersom målkostnaden överskreds ansvarar serviceproducenterna i enlighet med alliansavtalet för 50 % av överskridningen av målkostnaden, dvs. 1 993 575 euro. Efter nämnda ersättning som serviceproducenterna betalar för överskridningen uppgår projektets totala kostnader som stadsmiljösektorn ansvarar för till sammanlagt 41 252 675 euro.

I totala kostnaden som staden ska ansvara för ingår 39 770 675 euro slutliga kostnader för servicehuset Jakobackas hjärta samt 1 482 000 euro i kostnader för arbeten utanför projektet som alliansen genomfört.

Kostnader för att använda lokalerna

Enligt projektplanen var den uppskattade totala hyran ca 176 000 euro i månaden, dvs. 2 112 000 euro om året (19,50 euro/m² lägenhetsyta/mån.). Den totala hyran enligt de korrigerade kostnaderna beräknas vara 181 113 euro i månaden, dvs. ca 2 173 360 euro om året (20,10 euro/m² lägenhetsyta/mån.). Den beräknade hyran baserar sig på projektets justerade maximipris med 30 års avskrivningstid och en förvän-



30.03.2022

Ärende/5

tad avkastning på 3 %. I den beräknade hyran ingår en underhållshyra på 3,80 euro/m²/mån. Grunden för hyran är 9 003 m² lägenhetsyta. Underhållshyran har justerats i samband med att hyresavtalet togs fram.

Enligt en preliminär kalkyl fördelades den interna hyran så att hyran för fostrans- och utbildningssektorn var 161 000 euro i månaden och för kultur- och fritidssektorn 15 000 euro i månaden. Enligt de korrigerade kostnaderna är hyran för fostrans- och utbildningssektorn ca 165 680 euro i månaden och för kultur- och fritidssektorn ca 15 433 euro i månaden.

Finansiering

Höjningen av projektets maximipris och kostnaderna för arbetena utanför projektet som utfördes som en utvidgning av alliansen finansieras med oanvända anslagsreserveringar från andra projekt i byggnadsprogram för husbyggnadsprojekt som ingår som bilaga i stadens budget. Höjningen av maximipriset har inkluderats i projektbalansen för stadsmiljösektorns lokalservice, som används för att följa upp investeringsprojektens faktiska kostnader samt den totala effekten av underskridningar och överskridningar av de anbudsbaseade kostnadsberäkningarna i entreprenadsfasen för besluten om maximipriser för sådana projekt.

I projektbalansen antecknas kostnaderna, som är korrigerade enligt anbudsprisindexet, på det året då projektet står klart. I fråga om ofullbordade projekt antecknas kostnaderna på det innevarande året när kostnadsberäkningen är färdig. Under åren 2016-2021 har projektbalansen enligt beräkningarna varit positiv. Projektbalansen uppdateras kontinuerligt. I samband med anvisningarna för behandling av lokalprojekt, som är under beredning, bedöms om projektbalansen ska presenteras i anslutning till beslutet om överskridning av ett separat projektpreis.

Befogenheter

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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



30.03.2022

Ärende/5

Bilagor

1 Kustannusarvio 2.2.2022

Bilagematerial

1 Jakomäki arvoa rahalle_raportti_20220310

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden
Kultur- och fritidsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 21.03.2022 § 211

HEL 2018-003598 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Jakomäen sydän -palvelurakennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 1 151 200 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 39 770 700 euroa arvonlisäverottomana tammikuun 2022 kustannustassa.

20.08.2018 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 10.02.2022
§ 15

HEL 2018-003598 T 10 06 00



30.03.2022

Ärende/5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Jakomäen sydän palvelurakennushankkeen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 1 151 184 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 39 770 675 euroa arvonlisäverottomana tammikuun 2022 kustannustasossa.

Käsittely

10.02.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä muutti teknisenä korjauksena Liitettä 1 (Kustannusarvio).

03.05.2018 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi
Erkki Huitti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Tekninen johtaja 26.08.2020 § 157

HEL 2018-003598 T 10 06 00

Jakomäenpolku 6, Jakomäki, hankenumero 2821U20065

Päätös

Tekninen johtaja päätti hyväksyä Jakomäen sydän palvelurakennushankkeen enimmäishinnan indeksitarkistuksen sopimushetken kustannustasossa UKA:n (liite 1) mukaisesti.

Tekninen johtaja päätti hyväksyä Jakomäen uimahalliin kohdistuvat muutostyöt suorahankintana tilattaviksi NCC Suomi Oy:ltä tarjouksen (liite 2) mukaisesti.

Tekninen johtaja päätti oikeuttaa rakennuttaminen –palvelun yksikön päällikön allekirjoittamaan allianssi sopimukseen liittyvät tilaukset ja



30.03.2022

Ärende/5

uimahalliin kohdistuvat tilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan allianssi hankkeen ja uimahallin muutostyöt.

Päätöksen perustelut

Hanke

Jakomäen sydän- rakennushanke on yksi osa-alue Helsingin kaupungin Jakomäen keskiosankehittämistä. Jakomäen sydän- palvelurakennukseen sijoittuvat peruskoulu, päiväkot, leikkipuisto, nuorisotila ja liikuntapuistoa palvelevat tilat. Hankkeessa on määritelty, että uimahallin osalle ei tehdä muutoksia.

Jakomäen sydän on kaupungin ensimmäinen allianssi-toteutusmuodolla toteutettu talonrakennushanke. Allianssi hankkeessa maksetaan syntyneitä kustannuksia koko hankkeen toteutusvaiheen ajan toteutuneiden kustannusten mukaisesti (korvattavat kustannukset).

Kustannukset

Enimmäishintaan ei ole aikaisemmin tehty indeksitarkistusta, nyt uudisosa on valmistumassa ja mm. alihankintoihin on tullut indeksikorotuksia, niin on aika tehdä enimmäishinnan indeksitarkistus sopimushetken kustannustasossa.

Kustannusarvion (liite 1) mukaan hankkeen enimmäishinta on ollut kustannustasossa 1/2018 RI = 155,9; THI = 180,8 on arvonlisäverottomana 37 180 000 euroa (3 383 euroa/brm²), indeksitarkistettu enimmäishinta kustannustasossa 8/2018 RI = 103,4; THI = 187,8 on arvonlisäverottomana 38 619 491 euroa (3 514 euroa/brm²).

Uimahallin LVISA- järjestelmiin joudutaan tekemään muutoksia tai osittain uusimaan vanhan koulun purun takia tai viemäriinjojen muutoksien vuoksi. NCC Suomi Oy, joka on yksi palvelutuottaja allianssihankkeessa, on antanut arviohintatarjouksen (liite 2) projektinjohdosta ja rakentamistehtävistä 228 000 euroa (alv 0%). Työ tilataan NCC Suomi Oy:ltä, koska työ pitää tehdä Jakomäen sydän –hankkeen yhteydessä ja alue on allianssin työmaa-alueetta kun vanha koulu puretaan. Tilaus tehdään suoratilauksena.

Lisätiedot

Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi



30.03.2022

Ärende/5

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennetun omaisuuden hallinta Palvelutilaverkko Yksikön päällikkö 17.12.2018 §
19

HEL 2018-003598 T 10 06 00

Somerikkopolku 6, kaup.osa 41, Jakomäki

Päätös

Palvelutilaverkkoyksikön päällikkö päätti hyväksyä Auer&Sandås arkkitehdit Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Opus Oy:n laatimat Jakomäen sydän – palvelurakennuksen 15.10.2018 päivätyt yleissuunnitelmat.

Päätöksen perustelut

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 29.8.2018 (§217) Jakomäen sydän –palvelurakennuksen 20.4.2018 päivätyin hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 10 990 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 37 180 000 euroa tammikuun 2018 kustannustasossa.

Suunniteltu laajennus ja perusparannus

Jakomäen alueen kouluille, päivähdolle, nuorisotoimelle ja leikkipuistotoiminnalle rakennetaan uudet tilat. Rakennuksen mitoituksessa varaudutaan nykyisten tilojen korvaamisen lisäksi alueen väestöennusteen mukaiseen palvelutarpeen kasvuun.

Uudet tilat toteutetaan yläkoulun rakennuksen laajenuksena. Hankkeen yhteydessä puretaan osa yläkoulun tiloista. Rakennuksessa oleva, jo aiemmin peruskorjattu uimahalli jatkaa toimintaansa nykyisissä tiloissaan ja sen yläpuolella oleva koulun liikuntasali perusparannetaan.

Uuteen rakennukseen sijoitetaan nykyisten päiväkotien Naavan ja Kotilon sekä leikkipuisto Jakomäen korvaavat tilat. Nuorisotalon toiminta siirtyy nykyisistä tiloista uuteen palvelurakennukseen. Liikuntapuistoa täydennetään uudella puku-, pesu- ja varastotilalla, joka on samalla kohteeseen edellytetty väestönsuoja.

Yhdistyksille ja muulle kansalaiskäytölle tarjotaan toimintamahdollisuus uudessa rakennuksessa. Tilojen suunnittelussa on otettu huomioon mahdollisuus tarjota tiloja varausjärjestelmän kautta kaupunkilaisten käyttöön.

Jakomäen sydän –palvelurakennusta on suunniteltu yhteistyössä eri käyttäjäryhmien kanssa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala sekä



30.03.2022

Ärende/5

kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala ovat ryhtyneet yhteistyössä organisoi-
maan talon hallintoa ja tilojen varausmenettelyä.

Asemakaava ja tontti

Jakomäen keskiosaan on laadittu asemakaavanmuutos, joka mahdol-
listaa suunnitelman mukaisen uudisrakennuksen, peruskoulun liikunta-
salin perusparannuksen sekä väestönsuojarakennuksen. Asemakaa-
vassa tontti on määritelty julkisen lähipalvelurakennuksen korttelialue-
eksi merkinällä YL. Kaavassa on varauduttu koulurakennuksen myö-
hempään laajennustarpeeseen. Tontin rakennusoikeus on 16 000
kem², sallittu kerrosluku 3.

Asemakaavanmuutos on tullut lainvoimaiseksi 24.10.2018.

Kustannukset

Hankkeen allianssiosapuolien hyväksymä, kaupunginvaltuuston
hankepääätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverot-
tomana 37 180 000 € (3 383 €/brm²) kustannustasossa 1/2018.

Rahoitus

Investointi rahoitetaan talousarviokohdassa 8020102 varatulla määrä-
rahalla. Talonrakennushankkeiden rakentamishankkeeseen on varattu
suunnittelulle ja toteutukselle hankkeen edellyttämä määrärahavaraus.

Hankkeen ajoitus

Hanke on suunniteltu toteutettavaksi vuosina 2019-20 siten, että tilat
ovat valmiina elokuussa, kun uusi lukukausi alkaa.

Uusien tilojen valmistumisen jälkeen puretaan yläkoulun luokkasiipi,
täydennetään liikuntasalin julkisivut ja rakennetaan piha-alue valmiiksi
vuoden 2020 loppuun mennessä.

Lausunnot ja esittelyt

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä kulttuurin ja vapaa-ajan to-
imialan edustajat ovat osallistuneet hankkeen suunnitteluun ja hyväk-
syneet yleissuunnitelmat.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkil-
östö on tarkastanut suunnitelmat hankesuunnitteluvaiheessa ja anta-
nut niistä 1.2.2018 päivätyn lausunnon.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan työsuojeluvaltuutettu on tutustunut
suunnitelmiin ja antanut niistä 22.5.2018 päivätyn lausunnon.



30.03.2022

Ärende/5

Hanke on esitelty pelastuslaitoksen edustajalle ja suunnitelmien mukaisille ratkaisuille on saatu hyväksyntä. Muistio pelastuslaitoksen esittelystä on päivätty 12.9.2017.

Rakennusvalvontaviraston kanssa on järjestetty ennakkoneuvottelut 12.12.2017 ja 21.8.2018 sekä tekniset ennakkoneuvottelut 12.6.2018 ja 14.11.2018. Lisäksi suunnitelmat on esitelty kaupunkikuvatyöryhmälle, jolta on saatu lausunto 22.10.2018.

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektinjohtaja, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi

Stadsfullmäktige 29.08.2018 § 217

HEL 2018-003598 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för servicehuset Jakobackas hjärta, daterad 20.4.2018, enligt vilken projektet omfattar högst 10 990 m² bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 37 180 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för januari 2018.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 19.06.2018 § 137

HEL 2018-003598 T 10 06 00

Lausunto

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antoi kaupunkiympäristön toimialalle 20.4.2018 päätystä Jakomäen sydän -hankkeen hankesuunnitelmas- ta puoltavan lausunnon. Jakomäen sydän sisältää yhtenäisen peruskoulun, nuoris- ja päiväkotitilojen sekä liikuntapuiston puku-, pesu- ja varastotilojen rakentamisen. Lisäksi lautakunta lausuu seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa pääosin hyvin tarveselvityksessä asetettuja tavoitteita. Jakomäen uuden monitoimitalon rakentamista on suunnitel- tu pitkään. Koulun, päiväkodin, leikkipuiston, uimahallin sekä nuorisota- lon yhdistelmä on poikkeuksellinen ja vaativa kokonaisuus.



30.03.2022

Ärende/5

Toimialan sisällä on tiedostettu alueen positiivinen väestökehitys (erittäin merkittävää kasvua ajalla 2017–2021) sekä kasvavat tarpeet erityisesti mukana olevien käyttäjäryhmien osalta. Kaikkien toimijoiden erityistarpeiden huomioiminen sekä yhteiskäytön pelisääntöjen esilletuominen on vahvistanut käyttäjien sekä asukkaiden yhteistyötä hankkeessa.

”Jakomäen sydän” -nimellä etenevä hanke on yhteisen johtamismallin kautta rakentuva palvelukokonaisuus, jossa on huomioitu aiempien positiivisten kokemusten myötä myös asukkaiden mukanaolo suunnittelun alusta saakka.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala sitoutuu omalta osaltaan hankkeen toteutukseen. Toimiala pitää erittäin tärkeänä Jakomäen Sydän -talon toteuttamista yhteisen suunnittelun keinoin alueelle, jonka tulevaisuutta, palvelutasoa ja julkista kuvaa uusi talo tukee merkittävästi.

Jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin kiinnittää huomiota että liikuntapaviljoonin tilojen ylläpitovuokra pitää tarkistaa kylmän varastotilan osalta kuvattun mukaiseksi.

Esittelijä

kulttuurin ja vapaa-ajan toimialajohtaja
Tommi Laitio

Lisätiedot

Matti Kuusela, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 87783
matti.kuusela(a)hel.fi
Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036
harri.taponen(a)hel.fi
Hannu Keski-Hakuni, tekniikan päällikkö, puhelin: 310 29872
hannu.keski-hakuni(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 19.06.2018 § 125

HEL 2018-003598 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristön toimialalle 20.4.2018 päivätystä - Jakomäen sydän, yhtenäisen peruskoulun sekä nuoriso- ja päiväkotitilojen rakentaminen - hankkeen hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja lausui lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa pääosin hyvin tarveselvityksessä asetettuja tavoitteita. Jatkosuunnittelua varten tulee kuitenkin kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin.

Hankkeen kustannuksia tulee seurata tiiviisti suunnittelun kaikissa vaiheissa kustannustavoitteen saavuttamiseksi. Hankesuunnitelmassa



30.03.2022

Ärende/5

mainitussa vuokra-arviossa tulee pitäytyä. Lisäksi tulee varmistaa hankkeen valmistuminen aikataulun mukaisesti.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön hankesuunnitelmavaiheen viitesuunnitelmista 1.2.2018 antama lausunto, joka on etukäteen välitetty hankkeen osapuolille tiedoksi, on otettava huomioon jatkosuunnittelussa.

Suunnittelutyön edetessä tulee ratkaisujen yksityiskohdista (esimerkiksi kiintokalusteratkaisuista ja pintamateriaalivalintojen tarkennuksista) sopia kiinteässä yhteistyössä käyttäjän kanssa.

Toimitilaturvallisuutta ja tilojen monipuolista käyttöä palvelevat ratkaisut, jotka ovat suunnitelmissa jo huolellisesti tutkitut, tulee jatkosuunnittelussakin erityisesti huomioida ja säilyttää.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Ilari Suomalainen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86492
ilari.suomalainen(a)hel.fi