



30.03.2022

Asia/5

§ 78

Jakomäen sydän -palvelurakennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2018-003598 T 10 06 00

Päätös

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

Käsittely

Palautusehdotus

Valtuutettu Pirkko Ruohonen-Lerner ehdotti valtuutettu Laura Korpisen kannattamana, että kaupunginvaltuusto palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi seuraavin perusteluin:

Jakomäen palvelurakennushankkeen vakavien vahinkojen ja merkittävien poikkeamien laatua, laajuutta, korjaustapaa, vastuutahoja ja takuuajakoja ei kuvata riittävän selkeästi Vison Oy:n laatimassa Arvoa rahalle - raportissa. Lisäksi hankkeessa on teetetty lukuisia lisä- ja muutostöitä, maksettu bonuksia ja palkkioita, joiden laskutusperusteet ja kustannusvaikutukset jäävät epäselviksi.

Siksi esitän, että asia palautetaan uuteen valmisteluun, jossa ulkopuolinen asiantuntija tutkii allianssisopimuksen toteutuksen ja rahaliikenteen kokonaisuudessaan, ja erityisesti sen rakenteissa mahdollisesti piilevät virheet jo kesän 2022 aikana, sillä raportin mukaan allianssisopimuksen takuuajat ovat poikkeuksellisen lyhyet, vain 2 ja 5 vuotta kun tavanomainen takuu aika on 10 vuotta.

2 äänestys

Asian käsittelyn jatko JAA, palautus EI

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Valtuutettu Pirkko Ruohonen-Lernerin palautusehdotus

Jaa-äännet: 67

Mukhtar Abib, Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Ted Apter, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Nita Austero, Eva Biaudet, Silja Borgarsdottir 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 Niirinen, 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 Sinmäki, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Tuomas Tuomi-Nikula, Reetta Vanhanen, Maarit Vierunen, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Ei-äännet: 13

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

Tyhjä: 3

Laura Kolbe, Terhi Peltokorpi, Seida Sohrabi

Poissa: 2

Maria Ohisalo, Erkki Tuomioja

Kaupunginvaltuusto jatkoi asian käsittelyä.

Toivomusponsi

Valtuutettu Laura Korpinen ehdotti valtuutettu Mari Rantasen kannattamana hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää selvitetävän mahdollisuutta teettää ulkopuolisella asiantuntijalla selvitys rakentamisessa mahdollisesti tapahtuneista virheistä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

3 äänestys

Valtuutettu Laura Korpisen ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI

JAA-ehdotus: Valtuutettu Laura Korpisen ehdottama toivomusponsi

EI-ehdotus: Vastustaa



30.03.2022

Asia/5

Jaa-äännet: 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

Ei-äännet: 5

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

Tyhjä: 55

Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Paavo Arhinmäki, Sirpa Askoseljavaara, Nita Austero, Eva Biaudet, Silja Borgarsdottir 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

Poissa: 2

Maria Ohisalo, Erkki Tuomioja

Kaupunginvaltuusto ei hyväksynyt valtuutettu Laura Korpisen ehdottamaa toivomusponntta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kustannusarvio 2.2.2022

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto



30.03.2022

Asia/5

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma

Kaupunginvaltuusto on 29.8.2018 § 217 hyväksynyt Jakomäen sydän - palvelurakennuksen 20.4.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 10 990 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 37 180 000 euroa tammikuun 2018 kustannustasossa.

Jakomäen alueella oli viisi peruskorjausikään tullutta palvelurakennusta. Päiväkodit Kotilo ja Naava sekä Jakomäen peruskoulun rakennukset osoitteissa Huokotie 3 ja Somerikkopolku 6. Huokotie 3:n rakennuksessa toimi lisäksi nuorisotalo ja siellä oli tilat alueella toimiville kansalaisjärjestöille. Osoitteessa Somerikkokuja 1 sijaitsi entinen koulurakennus, joka ei ole ollut hankesuunnitteluvaiheessa enää käytössä.

Jakomäen kehittämishankkeen lähtökohtana oli näiden viiden alueella sijaitsevan palvelurakennuksen peruskorjauksen korvaaminen yhdellä peruskorjaus- ja laajennushankkeella sekä asuntojen rakentaminen vapautuville tonteille. Jakomäen sydän -palvelurakennukseen sijoittuivat koulu, päiväkotitoiminta, nuorisotalo, leikkipuistotoiminta sekä alueella toimivat kansalaisjärjestöt. Hanke toteutettiin projektiallianssimuotoisena pilottihankkeena, integroitu projektitoteutus (IPT-malli), jossa hankkeen osapuolet valittiin aikaisessa vaiheessa suunnittelemaan ja toteuttamaan hanke yhdessä tilaajan kanssa peräkkäisinä kehitys- ja toteutusvaiheina.

Valmisteluun osallistuivat kaupunkiympäristön toimiala, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, hankkeen toteuttajaksi valitut NCC Suomi Oy ja Optiplan Oy (myöhemmin Sweco Finland) sekä arkkitehtuurikilpailun kautta pää- ja arkkitehtisuunnittelijoiksi valitut Auer & Sandås arkkitehdit Oy sekä Arkkitehtitoimisto OPUS Oy. Toteutettu suunnitelma perustui hankkeesta järjestetyn arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi hankkeesta puoltavan lausunnon 19.6.2018 § 125 ja kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 19.6.2018 § 137.

Rakennuksen laajuus on 10 990 brm² ja sen käyttäjien kokonaismäärä on noin 1 000 oppilasta ja päiväkotilasta. Bruttoalasta laajennuksena toteutetun uudisrakennuksen osuus on noin 9 646 brm² ja perusrakennuksen osuus noin 1 344 brm². Palvelurakennuksen neliöhinnaksi muodostui varsin kilpailukykyinen 3 619 euroa/m².



Kaupunki vastaanotti palvelurakennuksen uudisosan elokuussa 2020. Kankarepuiston peruskoulu, leikkipuisto, varhaiskasvatysyksikkö sekä Jakomäen nuorisotalo muuttivat rakennukseen syksyllä 2020. Peruskorjattu liikuntasali luovutettiin kaupungille huhtikuussa 2021.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankkeen toteutusvaihe jakautui rakentamiseen ja viiden vuoden jälkivastuu-aikaan. Sopimuksen mukaan rakennusvaiheeseen sisältyi kehitysvaiheessa laaditun toteutussuunnitelman toteutus sovitulla tavoite-kustannuksella sekä kiinteistön luovuttaminen omistajille ja käyttäjille.

Rakennusvaiheen valmistelu käynnistyi vuoden 2018 lopussa vanhojen palvelurakennusten puruilla. Hankkeen kaavamuutosta valmisteltiin samaan aikaan hankkeen suunnittelun kanssa. Kaavamuutoksen vahvistumista odottaessa käynnistettiin yhdessä päätoteuttajan kanssa innovoitu pehmeän maaperän riskejä pienentävä painopenkkamenettely. Uudisosan rakentaminen käynnistyi suunnitellussa aikataulussa alkuvuodesta 2019 rakennusluvan vahvistuttua.

Allianssin projektioorganisaatio muodostettiin nopeasti ja se ryhtyi toimimaan heti hankkeen alusta. Hankkeen kehitysvaihe toimi hyvin perustuen osapuolten yhteistyöhön ja yhteiseen näkemykseen hankkeen sisällöstä ja laajuudesta.

Hankkeen toteutusvaiheen alkaessa ilmeni kuitenkin ongelmia, koska sovitussa tavoite-kustannuksessa ei oltu osattu huomioida riittävällä tarkkuudella uuden opetussuunnitelman edellyttämiä ratkaisuja. Hankkeen johtamista ja kustannusohjausta vaikeuttivat myös haasteet suunnitelmamuutosten hallinnassa, yleisen kustannustason nousu, muutamat työmaalla sattuneet poikkeamat, laskutuksen ja kustannus-seurannan viiveet sekä useiden avainhenkilöiden vaihtuminen. Päätoteuttajan projektijohtaja vaihtui heti kehitysvaiheen alussa. Kehitysvaiheen päättyessä vaihtuivat sekä päätoteuttajan että tilaajan projektipäälliköt. Tämä vaikeutti myös suunnitteli- ja osapuolten integroimista hankkeen kustannusohjaukseen ja tavoitteisiin.

Kustannusseurannan luotettavuudessa oli haasteena, että allianssin osapuolilla ei ollut riittävän ajantasaista yhteistä käsitystä hankkeen sisällöstä ja laajuudesta eikä myöskään suunnitelmamuutosten vaikutuksista hankkeen tavoite-kustannukseen. Rakentamisen kustannusohjaus perustui hankintapakettien suunnitteluun ja niiden kilpailuttamiseen alihankintoina. Koska laajuuden muutoksia ja uusia lisätehtäviä ei eritelty riittävän selkeästi allianssin perussisällön tilauksista, kustannusseurannasta ja laskutuksesta, läheni allianssin kustannusohjaus perinteisen kiinteähintaisen urakkamallin lisä- ja muutostyömenettelyä. Kuumentuneesta markkinatilanteesta sekä muista syistä johtuen alihankintojen



nousseet kustannukset näkyivät viiveellä eikä niihin reagoitu ajoissa. Lisäksi päätoteuttaja käytti kustannusarvion laatimiseen omaa kustannuslaskentasovellusta, jota ei ollut mahdollista avata kokonaan kaikille osapuolille. Tämä saattoi heikentää muiden osapuolten ymmärrystä ja sitoutumista budjettiin, mikä osaltaan realisoitui myöhemmin myös kustannusohjauksen ongelmina.

Kustannusseurannassa todettiin kustannusten ylittyvän suunnittelun osalla keväällä 2019. Seuranta vaikeuttivat suunnitelmien valmiusasteen yliarvioiminen sekä allianssin suunnitteluosapuolten laskutusviiveet. Suunnitelmiin jouduttiin tekemään huomattavia laajuuden muutoksia. Rakentaminen eteni suunnitellusti ja vielä kesäkuussa 2019 tavoitekustannuksen ennustettiin ylittyvän vain noin 0,9 milj. eurolla, mikä arvoitiin mahtuvan hyvin kustannusriskejä varten tehtyihin varauksiin. Tavoitekustannuksen ylitys näkyi kustannusennusteessa kuitenkin viiveellä ja se realisoitui hyvin nopeasti vasta hankkeen valmistuessa, joten siihen ei enää ollut mahdollista reagoida. Päätoteuttaja huolehti kuitenkin alihankkijoiden kanssa käydyistä taloudellisista loppuselvityksistä sekä niihin liittyvistä lisä- ja muutostyöerimielisyyksien ratkaisemisesta siten, että kaikkein huonoimman ennusteen toteutumiselta vältyttiin.

Kustannusten nousuun vaikuttivat myös aikatauluviiveet. Helmikuussa 2019 työmaalla havaittiin merkittävä poikkeama, kun keskeneräisen paalutuksen huomattiin poikkeavan rakennesuunnitelmien nurkkapisteistä. Virhe jouduttiin korjaamaan suunnitelmamuutoksin ja tästä aiheutuneiden kustannusten todettiin kuuluvan allianssin vastuulle. Toinen viive johtui liikuntasalin peruskorjaamisen yhteydessä sattuneesta vesivahingosta, mikä johti liikuntasalin valmistumisen lykkäämiseen vuoden vaihteesta huhtikuuhun 2021.

Lisäksi koronapandemia vaikutti hankkeen etenemiseen aiheuttaen viivytyksiä ja siten osaltaan kustannuksia lisäten. Toteutusvaiheessa allianssi päätti myös luopua yhteisestä työtilasta, mikä osaltaan saattoi heikentää allianssimenettelyn yhteistoiminnallisuudella tuottamaa lisäarvoa myös kustannusohjauksessa.

Pilottihankkeen kokemukset ja saadut opit

Päätoteuttajan sekä suunnittelijoiden hankinta toteutui hyvin, vaikka kyseessä oli pilottihanke. Jatkossa allianssimallilla ja IPT-malleilla toimittaessa tulee kiinnittää enemmän huomiota hankkeiden tilaus- ja budjetointimenettelyiden selkeyteen, hankkeiden muutosten hallintaan, kustannusohjaukseen, laskutuksen ja seurannan ajantasaisuuteen sekä yhteistoiminnallisuuden jatkumiseen myös rakentamisen aikana.



Lisäksi IPT-hankkeissa tulee kiinnittää enemmän huomiota tilaajan resursointiin ja riittävän ajan varaamiseen hankkeissa tarvittavaan yhteiskehittämiseen ja päätöksentekoon, avainhenkilöiden sitouttamiseen jo sopimusasiakirjojen valmistelussa ja mahdollisesti vaihtuvien avainhenkilöiden parempaan perehdyttämiseen uuteen toteutusmalliin.

Kaupunkiympäristön toimialan allianssimallin pilottihankkeena toteutetun Jakomäen keskiosan kehityshankkeen ja Jakomäen sydän - palvelurakennuksen suunnittelun ja toteutuksen vaiheet, laajennukset, allianssin tulokset sekä allianssimallista saadut opit ja kokemukset on esitetty tarkemmin allianssimallin mukaisesti laaditussa "Arvoa rahalle" -raportissa. Raportti on oheismateriaalissa.

Raportin keskeisinä havaintoina voidaan todeta, että kaupungin tulisi jatkossa kiinnittää allianssimallissa huomiota muun muassa seuraaviin seikkoihin:

- Kaupungin päätöksentekoprosessien tarkentaminen vastaamaan eri toteutusmuotojen vaatimuksia. Kiinteissä toteutusmuodoissa hankintapäätös johtaa käytännössä suoraan hankkeen käynnistämiseen, mutta IPT- ja allianssimallilla sekä muilla varhaisen integraation malleilla toimittaessa valitaan ensiksi palveluntuottajat laatimaan hankkeen suunnitelmat ja määrittämään sen tavoitekustannus päätöksentekoa varten.
- Kaupungin tulee varmistaa uusilla toteutusmuodoilla toimiessaan henkilöstön sekä tarvittavien konsulttien osaaminen sekä resurssien riittävyys.
Allianssimallin hyödyntäminen laajemminkin erilaisten kaavaprosessien ja/tai suunnittelukilpailujen läpiviennissä.
- Allianssimalli mahdollistaa näiden kehittämisen sekä riskien ja hyötyjen jakamisen. Haasteena on prosessien normaalia pidempi kesto, mistä syystä niissä on varauduttava avainhenkilöiden vaihtumiseen.
- Loppukäyttäjien sitouttaminen jo hankesuunnitteluvaiheessa tai allianssimallissa jo kehitysvaiheen aikana siten, että toteutusvaiheissa ei enää nousisi esiin myöhäisiä suunnitelmamuutoksia.
- Allianssihankkeiden käynnistämisessä tulee pyrkiä tiiviimpään ja johdetumpaan prosessiin, yhteiseen hankesuunnitteluun, hankkeen tavoitteiden, sisällön ja laajuuden sekä yhteisten menestystekijöiden ja prosessien määrittämiseen. Myös suunnittelijat ja suunnittelun ohjaus tulee sitouttaa tähän.
- Allianssihankkeiden johtaminen tulee resursoida ja vastuuttaa riittävän laajasti ja tehdyt päätökset tulee dokumentoida.

Muita huomioita ja oppeja, joita hankkeesta saatiin:



- TAS-hinnan sekä sillä saatavasta sisällöstä sopiminen on yksi allianssimallin haastavimpia tehtäviä. Tähän asiakokonaisuuteen tulee jatkossa kiinnittää huomioita.
- Myös konsulttisopimuksia tulee kehittää siten, että konsultit sitoutetaan hankkeen tavoitteisiin ja erityisesti kustannustavoitteisiin.
- Kokemukset on viety suoraan Pakilan puiston allianssiin, jossa on erityisesti kiinnitetty huomiota ajantasaiseen kustannusseurantaan.
- Allianssimallista on saatu oppia myös PJ-malliin ns. yhteistoiminnallisen PJ-mallin kehittämisessä.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytty allianssin kehitysvaiheen lopputuloksena sovittu tavoitekustannukseen perustuva arvonlisäveroton enimmäishinta tammikuun 2018 kustannustasossa (THI 180,8) oli 37 180 000 euroa. Hyväksytyyn enimmäishintaan tehtiin indeksitarkistus ennen allianssin toteutusvaiheen sopimusta elokuun 2018 kustannustasoon (THI 187,8) siten, että hankkeen enimmäiskustannus oli 38 619 491 euroa.

Enimmäishinnan korotuksen jälkeen kaupunkiympäristön toimialan vastattavaksi tulevat, Jakomäen sydän -palvelurakennuksen hankkeen arvonlisäverottomat kustannukset ovat nousseet yhteensä 1 151 184 eurolla siten, hankkeen kustannukset ovat yhteensä 39 770 675 euroa eli 3 619 euroa/brm².

Kustannusarvio on liitteenä 1.

Hankkeen ulkopuolisten töiden kustannukset

Hankesuunnitelmassa esitettiin lisäksi toteuttavaksi sellaisia hankkeen ulkopuolisia töitä, jotka oli perusteltua toteuttaa hankkeen yhteydessä. Näitä olivat muun muassa purettavien rakennusten tilalle suunniteltujen asuinkorttelien alustava suunnittelu kaavoitusta varten, johon varattiin 360 000 euroa, tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen purkutöineen, johon varattiin 340 000 euroa ja alueen kehittämiseksi järjestetyn arkkitehtuurikilpailun palkintojen kustannukset, johon varattiin 240 000 euroa. Nämä yhteensä 940 000 euron kustannukset sisältyivät kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston kokouksessaan 3.5.2018 § 56 hyväksymiin erilliskustannuksiin. Edellä ulkopuoliset kustannukset alittuivat noin 100 000 eurolla.

Lisäksi allianssi toteutti allianssin laajenuksena hankkeeseen sisältyneiden leikkipuistorakennuksen korvaavien tilojen lisäksi leikkipuiston ulkoalueet varusteineen, minkä lopulliset kustannukset olivat 642 000 euroa. Koulun ja päiväkodin pihat sisältyvät hankesuunnitelman mukaisesti varsinaisen hankkeen kustannuksiin. Allianssin toteuttamien hankkeen ulkopuolisten töiden kustannukset olivat yhteensä 1 482 000



30.03.2022

Asia/5

euroa, jotka eivät kuuluneet alkuperäiseen hankesuunnitelmaan, eikä niitä kyseisten töiden luonteen vuoksi voida sisällyttää hankkeen enimmäishintaan. Nämä kustannukset eivät ne myöskään vaikuta kohteen pääomavuokraan.

Allianssin toteuttamat, laajennuksen sisältävät lopulliset kokonaiskustannukset olivat yhteensä 43 246 250 euroa. Kaupunkiympäristön toimialan vastattavaksi tulevat hankkeen kokonaiskustannukset ovat yhteensä 41 252 675 euroa. Lopullisiin hankkeen kustannuksiin sisältyy myös 250 000 euron varaus viiden vuoden jälkivastuujalle sekä avaintulosalueiden toteutuman mukaan 600 000 euron bonuspoolista palveluntuottajille maksettuja bonuksia 440 771 euroa.

Lopullisiin allianssin kokonaiskustannuksiin sisältyy Jakomäen sydän - palvelurakennuksen kustannuksia 39 876 297 euroa, joka ylittivät tavoitekustannuksen 3 987 150 eurolla. Koska tavoitekustannus ylittyi, vastaavat allianssisopimuksen mukaisesti palveluntuottajat 50 % tavoitekustannuksen ylityksestä eli 1 993 575 euroa. Palveluntuottajien maksaman tavoitekustannuksen ylityksestä johtuvan korvauksen jälkeen kaupunkiympäristön toimialan vastattavaksi tulevat hankkeen kokonaiskustannukset ovat yhteensä 41 252 675 euroa.

Kaupungin vastattaviksi tulevaan kokonaiskustannukseen sisältyy Jakomäen sydän palvelurakennuksen lopullisia kustannuksia 39 770 675 euroa sekä allianssin toteuttamien hankkeen ulkopuolisten töiden kustannuksia 1 482 000 euroa.

Tilakustannus käyttäjille

Hankesuunnitelman mukainen kokonaisvuokra-arvio oli noin 176 000 euroa kuukaudessa eli 2 112 000 euroa vuodessa (19,50 euroa/htm²/kk). Korjatuilla kustannuksilla kokonaisvuokran arvioidaan olevan 181 113 euroa kuukaudessa eli noin 2 173 360 euroa vuodessa (20,10 euroa/htm²/kk). Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Vuokra-arvioon sisältyy 3,80 euroa/m²/kk ylläpitovuokra. Neliövuokran perusteena on 9 003 htm². Ylläpitovuokra on tarkastettu vuokrasopimusta laadittaessa.

Alustavan arvion mukaan sisäinen vuokra jakaantui siten, että kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra oli 161 000 euroa/kk ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan vuokra 15 000 euroa/kk. Korjatuilla kustannuksilla kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra on noin 165 680 euroa/kk ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan noin 15 433 euroa/kk.



30.03.2022

Asia/5

Rahoitus

Hankkeen enimmäishinnan korotus sekä allianssin laajenuksena toteutetut hankkeen ulkopuolisten töiden kustannukset rahoitetaan kaupungin talousarvion liitteenä olevan talonrakennushankkeiden rakentamisohjelman mukaisista muista hankkeista säästyneistä määräraharvarauksista. Enimmäishinnan korotus on sisällytetty kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun hanketaseeseen, jolla seurataan investointihankkeiden toteutuneita kustannuksia sekä tarjousten perusteella laskettujen urakkavaiheen kustannusarvioiden alitusten ja ylitysten yhteisvaikutusta kyseisten hankkeiden enimmäishintapäätöksiin.

Hanketaseessa kustannukset kirjataan tarjoushintaindeksillä korjattuina sille vuodelle, jona hanke on valmistunut. Kesken olevissa hankkeissa kustannukset kirjataan kuluvalle vuodelle silloin, kun kustannusarvio on valmis. Hanketase on tehtyjen laskelmien mukaan ollut vuosina 2016–2021 positiivinen. Hanketasetta päivitetään jatkuvasti. Valmistelussa olevan Tilahankkeiden käsittelyohjeen yhteydessä tullaan arvioimaan hanketaseen esittelyn tarvetta yksittäisten hankehinnan ylityspäätösten yhteydessä.

Toimivalta

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

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kustannusarvio 2.2.2022

Oheismateriaali

1 Jakomäki arvoa rahalle_raportti_20220310

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta



30.03.2022

Asia/5

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Päätöshistoria

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 kustannustasossa.

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

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.

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



30.03.2022

Asia/5

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 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 keskiosankehittämisestä. Jakomäen sydän- palvelurakennukseen sijoittuvat peruskoulu, päiväkotito, leikki- puisto, 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



30.03.2022

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 allianssihankeessa, 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

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 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 10 990 brm² ja raken-



30.03.2022

Asia/5

tamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 37 180 000 euroa tammikuun 2018 kustannustasossa.

Suunniteltu laajennus ja perusparannus

Jakomäen alueen kouluille, päivähoidolle, nuorisotoimelle ja leikkipuisto-
totoiminnalle rakennetaan uudet tilat. Rakennuksen mitoituksessa va-
raudutaan nykyisten tilojen korvaamisen lisäksi alueen väestöennus-
teen mukaiseen palvelutarpeen kasvuun.

Uudet tilat toteutetaan yläkoulun rakennuksen laajenuksena. Hank-
keen yhteydessä puretaan osa yläkoulun tiloista. Rakennuksessa ole-
va, jo aiemmin peruskorjattu uimahalli jatkaa toimintaansa nykyisissä ti-
loissaan ja sen yläpuolella oleva koulun liikuntasali perusparannetaan.

Uuteen rakennukseen sijoitetaan nykyisten päiväkotien Naavan ja Koti-
lon 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
käyttäjryhmien kanssa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala sekä
kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala ovat ryhtyneet yhteistyössä organisoii-
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 korttelialu-
eeksi 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 han-
kepääätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverotto-
mana 37 180 000 € (3 383 €/brm²) kustannustasossa 1/2018.



30.03.2022

Asia/5

Rahoitus

Investointi rahoitetaan talousarviokohdassa 8020102 varatulla määrärahalla. Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan 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 toimialan edustajat ovat osallistuneet hankkeen suunnitteluun ja hyväksyneet yleissuunnitelmat.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on tarkastanut suunnitelmat hankesuunnitteluvaiheessa ja antanut niistä 1.2.2018 päivätyn lausunnon.

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

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

Kaupunginvaltuusto 29.08.2018 § 217

HEL 2018-003598 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Jakomäen sydän -palvelurakennuksen 20.4.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäis-



30.03.2022

Asia/5

laajuus on 10 990 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 37 180 000 euroa tammikuun 2018 kustannustasossa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 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 perus- koulun, nuoriso- 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.

Toimialan sisällä on tiedostettu alueen positiivinen väestökehitys (erit- täin merkittävää kasvua ajalla 2017–2021) sekä kasvavat tarpeet erityi- sestä mukana olevien käyttäjäryhmien osalta. Kaikkien toimijoiden eri- tyistarpeiden huomioiminen sekä yhteiskäytön pelisääntöjen esilletuo- minen on vahvistanut käyttäjien sekä asukkaiden yhteistyötä hank- keessa.

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

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

Jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin kiinnittää huomiota että liikuntapuis- ton tilojen ylläpitovuokra pitää tarkistaa kylmän varastotilan osalta ku- vatun mukaiseksi.

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



30.03.2022

Asia/5

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 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

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



30.03.2022

Asia/5

Ilari Suomalainen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86492
ilari.suomalainen(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