



02.05.2019

Asia/4

§ 51

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Ressun lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi

HEL 2017-010327 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 4/66/3, Kalevankatu 8- 10

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Ressun lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 5 300 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 23 004 370 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala hyväksyy enimmäishinnan korottamisen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 76399
jari.miettinen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 17.4.2019 Ressun lukio, perusparannus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Rya/rakennuttaminen

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Ressun lukion perusparannuksen lähtökohtana on ollut kaikkien tilojen saneeraustöiden lisäksi sisäilman laadun parantaminen ja talotekniikan nykyaikaistaminen. Perusparannuksessa rakennuksen terveellisyyttä ja turvallisuutta parannetaan sekä tilojen toiminnollisuutta muutetaan uuden opetussuunnitelman määrittelemien tarpeiden mukaisesti.

Hankkeen rakentamistyöt on käynnistetty tammikuussa 2018. Rakentamisen aikana on jouduttu toteuttamaan tavanomaisten muutostöiden lisäksi lisätöitä, joita ei ole voitu suunnitteluaikana tutkia ja määritellä. Lisä- ja muutostöiden määrä on lisääntynyt merkittävästi työn aikana. Hanke tulee viivästymään neljä kuukautta alkuperäisestä aikataulusta ja valmistuu lokakuun lopussa 2019.

Esittelijän perustelut

Hyväksytyt hankesuunnitelma

Ressun Lukio toimii osoitteessa Kalevankatu 8 - 10, 00100 Helsinki.

Ressun lukio koostuu eri aikoina valmistuneista osista. Koulu on siirtynyt nykyiselle paikalle 1892 pian valmistumisen jälkeen, entisen fyysisen hoitolaitoksen tilalle. Rakennus korotettiin kolmekerrokseksi ja samalla laajettiin länsisivellä. Koulua edelleen laajennettiin 1912 - 1914 viereiselle tontille, jolloin koulu saavutti nykyisen laajuuden.

Koulussa on toteutettu vuosikymmenien kuluessa useita toiminallisia muutoksia. Viimeisin peruskorjaus on 1980-luvulla.

Suunnittelijoina koulussa ovat olleet mm. Hampus Dahlström, Pääsuunnittelija Arkkitehti Sebastian Gripenberg / E. Törnwall, Th. Gransedt / Rich. Björnberg.

Rakennus on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä. Se on luokiteltu Opintielä-julkaisussa arvoluokkaan 1.

Asemakaavassa rakennusta koskee merkintä ark, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Merkinnän mukaan rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia purkamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät kadun- tai puistonpuoleisten julkisivujen ja vesikatojen tai sisätilojen rakennustaiteellista arvoa ja tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän pyrkimyksen vastaisia toimenpiteitä, on rakennuksen korjaus- ja muutostyöt pyrittävä tekemään entistään.

Peruskorjaus koskee rakennuksissa tehtävää laajaa toiminnallista ja taloteknistä perusparannusta, jossa sovitetaan tilat palvelemaan koulun



tarpeita, uusitaan talotekniset asennukset, korjataan vioittuneita rakenteita sekä parannetaan energiataloutta.

Hankesuunnitelman mukainen laajuus perusparannus 7 260 brm².

Ressun lukion peruskorjauksen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.5.2016 (§ 213) siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 260 brm² ja, että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 400 000 euroa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankkeen enimmäishinnan määrittelyssä oli varauduttu tavanomaisiin peruskorjaushankkeessa esiintyviin muutostöihin. Hankkeeseen myönnetty lisä- ja muutostyövaraus ei tule riittämään verrattuna nyt muodostuneisiin kustannuksiin.

Hankkeeseen suunnittelun lähtötiedoiksi laadittiin kuntotutkimus ja haitta-ainekartoitus. Selvitykset oli laadittu kiinteistön ollessa käytössä. Rakenneavauksien tekeminen käytössä olevassa koulussa on vaikeaa ja usein mahdotonta. Urakan aikana tuli esiin asioita, jotka johtivat laajoihin lisätöihin, näiden asioiden ennakkoon selvittäminen olisi vaatinut mittavia purkutöitä tehtäväksi suunnitteluvaiheen aikana.

Hankkeen työmaa-aikana esille tuli seuraavia merkittäviä lisä- ja muutostöitä:

Rakennuksen välipohjien eristeissä oli asbestia. Tämän johdosta välipohjat ja uudistettavat sekundäärirakenteet jouduttiin purkamaan ns. asbestityönä.

Erilaisia haitta-aineita esiintyi rakennuksessa merkittävästi enemmän kuin suunnitelmissa, nämä aiheuttivat paljon ylimääräisiä purku- ja puhdistustoimia. Näistä seurasi mittavia lisääntyneitä rakenteiden uusimisia ja lisäaikatarvetta toteutukselle.

Lisäksi purkutöiden edistyessä kohteesta on löydetty lähtötiedoista poikkeavia, ennakoimattomia ratkaisuja, eikä näitä ole voinut tutkia ennakoon, koska koulu oli käytössä hankesuunnitteluajan.

Sisäpuoliset seinärappaukset on jouduttu uusimaan laajoilta alueilta koska ne ovat olleet irti alustastaan. Betonirakenteinen ja monimuotoinen räystäsrakenne oli niin huonossa kunnossa, että se jouduttiin uusimaan kokonaan ja vielä lisäksi alapohjien kiviladonnat piti kunnostaa ja vahvistaa.



Aikataulullisesti kriittisten työvaiheiden osalta urakoitsijalle on jouduttu korvaamaan aikataulun kirimiskustannuksia.

Kaikki nämä lisä- ja muutostyöt saivat aikaan urakan kokonaistyöajan venymisen noin neljä kuukautta. Tämän lisäajan synnyttämät työmaan yhteiset kustannukset joudutaan myös korvaamaan urakoitsijalle.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytty indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli arvonlisäverottomana 17 704 370 euroa kustannustasossa syyskuussa 2017.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23 004 370 euroa. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 3 169 euroa brm².

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaksi vuokraksi arvioidaan 33,56 euroa/htm², josta pääomavuokra on 29,91 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 3,65 euroa/htm², yhteensä 168 303 euroa/kk ja 2 019 641 euroa/v. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistusajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 76399
jari.miettinen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 17.4.2019 Ressun lukio, perusparannus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Rya/rakennuttaminen



02.05.2019

Asia/4

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Tekninen johtaja 06.11.2018 § 172

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Tekninen johtaja 21.11.2017 § 76