



16.02.2022

Asia/4

§ 30

Taivallahden peruskoulun perusparannuksen enimmäishinnan korottaminen

HEL 2019-000887 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Taivallahden peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 6 739 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 39 400 000 euroa toukokuun 2021 kustannustasossa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Luonnosvaiheen uusi kustannusarvio 24.6.2021

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma

Kaupunginvaltuusto on 27.5.2020 § 138 hyväksynyt Taivallahden peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 10 443 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 33 370 000 euroa marraskuun 2019 kustannustasossa.

Hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta. Hankkeessa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset järjestelmät, parannetaan energiatehokkuutta sekä korjataan vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja vesikatto. Hankkeen yhteydessä puhdistetaan vaurioituneita rakenteita. Tontin huolto- ja asiointiliikenne selkeytetään ja turvallisuutta lisätään. Pihan pintarakenteet kunnostetaan, varusteet uusitaan ja



katokset kunnostetaan. Lisäksi rakennetaan uusi jätekatos ja aidat sekä tukimuurit. Pintavesien ohjausta parannetaan.

Koulurakennus

Koulu toimii kahdessa erillisessä koulurakennuksessa (alatalo ja ylätalo) Etu-Töölössä. Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Claus Tandefelt ja ne ovat valmistuneet vuosina 1955 ja 1956. Koulurakennuksissa on aiemmin tehty muutos- ja korjaustöitä, mutta kattavaa peruserinusta ei ole tehty.

Etu-Töölön alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen RKY-alueeseen. Koulun tonttia ympäröivät Eteläinen Hesperiankatu, Mechelininkatu ja Hietakannas kuuluvat yleisten alueiden arvoympäristöön. Koulurakennuksia ei ole suojeltu asemakaavassa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hanke on tällä hetkellä toteutussuunnitteluvaiheessa urakkakilpailun lähtötietojen ja kustannusarvion tarkentamista varten. Tarkemman suunnittelun vaikutus aikatauluun on huomioitu väistöilajärjestelyissä yhteistyössä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa.

Suunnitelmia on tarkennettu aiemmista kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden koulurakennusten peruserinushankkeista kertyneiden kokemusten ja tutkimustiedon pohjalta.

Tarkennetun kustannusarvion perusteella hankkeelle aiemmin päätetty enimmäishinta ei tule riittämään. Enimmäishinnan korotus tarvitaan suunniteltuihin teknisiin korjauksiin ja toiminnallisiin parannuksiin.

Lähtötietojen ja suunnitelmien tarkentuminen ovat vaikuttaneet etenkin rakenne- ja geosuunnitelmiin, joihin tehdyt suunnitelmatarkennukset aiheuttavat huomattavia lisäkustannuksia hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvioon verrattuna.

Yleissuunnitteluvaiheessa esitetyt rakenteisiin kohdistuvat korjaukset ovat välttämättömiä, jotta koulurakennuksista saadaan turvalliset ja terveelliset sekä rakennusten elinkaari saadaan vastaamaan kestävän rakentamisen periaatteita.

Seuraavassa on esitetty olennaiset tarkennukset ja muutokset kustannusarvioon:

Maa- ja pohjarakennus

- Hankesuunnitteluvaiheessa kustannuslaskelmassa huomioimatta jääneet sääsuojauskustannukset on lisätty julkisivujen korjaukseen.



- Hankesuunnitelmassa alapohjien on lähtötietojen perusteella oletettu olevan ryömintätilaisia alapohjia, jotka voidaan säästää. Vuonna 2009 tehdyssä kosteus- ja rakenneteknisessä kuntotutkimuksessa alapohjiin liittyvät havainnot ja toimenpiteet on esitetty ryömintätilaisiin alapohjiin. Tämä on osaltaan voinut luoda kuvan, että kaikki alapohjat olisivat ryömintätilaisia. Jatkosuunnittelussa ja tarkentamisessa lisätutkimuksissa on tullut ilmi, että laajalla alueella alapohjat ovat maanvastaisia. Lisäksi osassa ryömintätilaisista alapohjista on ryömintätila osoittautunut niin matalaksi, ettei siellä voi työskennellä tai suorittaa tulevaisuudessa huoltotoimenpiteitä. Tällaiset alapohjat joudutaan purkamaan ja muuttamaan maanvastaisiksi alapohjiksi.
- Nykyisen rakenteen alla oleva maatyttö mahdollistaa kosteuden kapillaarisen nousun rakenteisiin, joka lisää riskiä kosteusvaurioon. Täytöissä on oletettavasti muottilautoja tai muuta orgaanista ainetta, jotka lahotessaan aiheuttavat riskin sisäilmaan pääsevistä epäpuhtauksista.
- Alapohjan purkutöistä aiheutuu hankesuunnitelmassa säilytettäväksi suunniteltujen kalusteiden, varusteiden, laitteiden ja väliseinien purkutöitä sekä niiden uusimista.
- Nykyinen rakenne on lämpö- ja kosteustekniseltä toiminnaltaan epävarmempi, kuin yleissuunnitteluvaiheessa suunniteltu uusi rakenne. Rakenteiden kosteus- ja lämpötekniikan toimivuuden sekä sisäilman puhtauden varmistamiseksi nykyiset maanvaraiset alapohjarakenteet täytyy uusida.
- Uusi alapohjarakenne on esitetty tehtävän laatan alapuolelta lämmöneristettyinä ja nykyvaatimusten mukaisin kapillaarikatkerroksin sekä radon-tuuletusputkistoilla varustettuina. Alapohjien uusimistyöt edellyttävät maanvastaisten laattojen alla olevan täytön uusimista sekä rakennusten sisäpuolista kalliolouhintaa, kaivuu ja täytötöitä.
- Rakennuksen nykyinen kuivatusjärjestelmä ei ole toimiva, mistä johtuen mm. rakennuksen alla oleviin ryömintätiloihin kertyy irtovettä. Aiemmassa suunnitelmassa esitetyt toimenpiteet salaojajärjestelmälle eivät ole rakennuksen kosteudenhallinnan kannalta riittäviä. Vesien hallinta edellyttää, että salaojajärjestelmään tehdään hankesuunnitelmaan verrattuna laajempia korjauksia. Ylärinteen puolelle lisätään uusia salaojia. Rakennusten nykyiset salaojat uusitaan ja salaojatasoja lasketaan. Vuonna 2017 tehdyssä salaojien kuntotutkimuksessa monille salaojajärjestelmän osille arvioidaan teknistä käyttöikää olevan 3–10 vuotta. Tämä tarkoittaa, että ilman uusimista salaojat olisivat käyttöikänsä päässä jo tämän peruskorjaushankkeen valmistuessa.
- Hankesuunnitteluvaiheessa ei rakennusten väliselle putkitunnelille arvioitu tarvittavan rakennusteknisiä toimenpiteitä. Putkitunneli on talotekniikan toimivuuden kannalta oleellinen rakenne ja sen veden-



16.02.2022

Asia/4

sekä lämmöneristeet ovat käyttöikänsä päässä. Käyttöikänsä päässä olevat veden- ja lämmöneristeet voivat ilman uusimista aiheuttaa riskin tunnelin kautta rakennusten sisäilmaan kulkeutuvista epäpuhtauksista ja tunnelia ympäröivien rakenteiden lisävaurioille. Putkitunneli on kaivettava joka tapauksessa esiin taloteknisiä asennuksia (LVIS) varten, jonka yhteydessä uusitaan veden- ja lämmöneristeet. Ulkopuolelle asennettavien eristeiden avulla tunnelin sisäpuoliset verhomuuraukset ja eristeet saadaan purettua. Näin saadaan tunnelin sisämittoja kasvatettua ja talotekniikka mahtumaan tunneliin.

Runko- ja vesikattorakenteet

- Hankesuunnitelmassa ei ollu arvioitu kaikkia ulkoseinien erilaisia rakennetyyppejä. Ulkoseinärakenteissa olevaa eristettä ei saada kohtuullisilla kustannuksilla. Tuulettumattomassa rakenteessa orgaanisia aineita sisältävä eriste on kosteusrasitettuna riskialtis mm. mikrobikasvustoille. Ulkoseinärakenteet vaativat laajempia tiivistyskorjauksia kuin mihin hakesuunnitelmassa on varauduttu. Tiivistyskorjauksin vähennetään riskiä, että rakenteista ei pääsisi ilmavuotojen mukana kulkeutumaan epäpuhtauksia sisäilmaan.
- Hankesuunnitteluvaiheessa suunnitellut ullakon tilavaraukset talotekniikalle eivät olleet asennusteknisesti riittävät. Vesikaton aluslautoitus täytyy purkaa ja uusia, jotta talotekniikka (LVIS) saadaan asennettua yläkautta paikoilleen ja lopputilanteessa mahtumaan olemassa olevaan ahtaaseen ullakkotilaan.

Työmaan käyttö- ja yhteyskustannukset

Työmaan käyttökustannukset, yleiskulut, katteet ja varaukset lasketaan prosentteina muiden litteroiden hinnoista. Näin ollen nämä kustannukset tulevat nousemaan urakoiden hintojen noustessa.

Lisä- ja muutostyövaraus

Hanke suunnitellaan toteutettavaksi projektinjohtourakkana siten, että ennen projektinjohtourakan kilpailuttamista suoritetaan purkurakkaomana urakkanaan. Tarkoitus on, että piilossa olevien rakenteiden aiheuttamat riskit saadaan minimoitua ja luotua paremmat edellytykset yhteistyössä projektinjohtourakoitsijan kanssa tehtävälle kehitystyölle kustannusten minimoimiseksi. Tarkennetussa kustannusarviossa on kuitenkin varauduttu riskien realisoitumiseen 5 825 000 euron lisä- ja muutostyövarauksella.

Hankkeen uudet kokonaiskustannukset



Hankkeen hyväksytty arvonlisäveroton enimmäishinta hankesuunniteluvaiheessa oli yhteensä 33 370 000 euroa marraskuun 2019 kustannustasossa.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen uusi enimmäishinta on 39 400 000 euroa arvonlisäverottomana toukokuun 2021 kustannustasossa. Indeksikorjattu hankesuunnitelman mukainen enimmäishinta on toukokuun 2021 tasossa yhteensä 32 661 837 euroa. Enimmäishinnan nousu on noin 6 739 000 euroa arvonlisäverottomana.

Enimmäishinnan korotuksen jälkeen kustannukset vastaavat samankaltaisten toteutettujen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden koulurakennusten vaativien perusparannusten keskineliöhintaa.

Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu seuraa hanketaseen avulla 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.

Rahoitus

Vuoden 2021 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2021–2031 perusparannuksen suunnittelulle ja toteutukselle oli varattu 33 700 000 euroa vuosille 2022–2024. Vuodelle 2022 on määrärahaa varattu 4 300 000 euroa. Enimmäishinnan korotuksen vuoksi vuoden 2022 määrärahan tarve kasvaa noin 1 000 000 eurolla.

Vuoden 2022 alusta sisäisen vuokramalli uudistuksen vuoksi peruskorjauksia ja kunnossapitokorjauksia ei toteuteta investointimäärärahoilla, vaan ne on siirretty osaksi käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjettia. Maunulan väestönsuojan sisäilmakorjaukselle on varattu talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa 1,5 milj. euron määräraha vuodelle 2022. Tämä korjaus siirtyy käyttötaloudesta rahoitettavaksi ja käyttämättä jäävä investointimääräraha siirretään Taivallahden perusparannushankkeen käytettäväksi.



16.02.2022

Asia/4

Taivallahden perusparannushankkeen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve vuosille 2023–2024 otetaan huomioon uutta rakentamisohjelmaa laadittaessa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 18.1.2022 § 10 antanut puoltavan lausunnon Taivallahden peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

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 Luonnosvaiheen uusi kustannusarvio 24.6.2021

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 07.02.2022 § 100

HEL 2019-000887 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Taivallahden peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 6 739 000



16.02.2022

Asia/4

eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 39 400 000 euroa toukokuun 2021 kustannustasossa.

04.05.2020 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 18.01.2022 § 10

HEL 2019-000887 T 10 06 00

Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon Taivallahden peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta 6 738 162 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 39 400 000 euroa toukokuun 2021 kustannustasossa.

Lautakunta edellyttää tarkkuutta hankesuunnitelmien laadinnassa siten, että kaikki vaadittavat selvitykset ja niistä aiheutuvat olennaiset korjaustarpeet ja kustannukset on huomioitu. Hankesuunnitelman tulee antaa mahdollisimman realistinen kuva toimialalle aiheutuvista tulevista tilakustannuksista. Lisäksi lautakunta pitää tärkeänä, että laajaa perusparannusta vaativien kohteiden kohdalla tarkastellaan korvaavan uudisrakennuksen kustannuksia vaihtoehtona olevan rakennuksen perusparantamiselle. Lautakunta korostaa kustannusseurannan tärkeyttä ja suunnittelun tarkkuutta jatkossa, etteivät kustannukset nouse enempää hankkeen edetessä toteutukseen.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta huomauttaa, että kaupunkiympäristön toimialan tulee huomioida nyt esitettävä enimmäishinnan korotus ja siitä aiheutuva vuosittainen lisävuokra kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arviossa, ja painottaa lisäksi, että rakennussuojelusta johtuvan lisävuokravaikutuksen ei tule kohdentua pelkästään käyttäjätoimialalle eikä se saa kuluttaa opetukseen varattua määrärahaa.

24.03.2020 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas



16.02.2022

Asia/4

Lisätiedot

Ulla Manninen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 22493
ulla.k.manninen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 16.12.2021
§ 106

HEL 2019-000887 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Taivallahden peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 6 738 162 eurola arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 39 400 000 euroa alv. 0 % toukokuun 2021 kustannustasossa.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa Rakennukset ja yleiset alueet Tilat-palvelun tilapäällikön tilaamaan kohteen rakennustekniset purkutyöt, arviokustannus noin 1 milj. euroa alv. 0 % odottamatta lopullista hankepäätöstä.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Käsittely

16.12.2021 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana olivat yksikön päällikkö Jarmo Raveala ja projektinjohtaja Jarmo Kivinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

02.04.2020 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jarmo Kivinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39932
jarmo.kivinen(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi

Kaupunginvaltuusto 27.05.2020 § 138

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



16.02.2022

Asia/4

HEL 2019-000887 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Taivallahden peruskoulun perusparannuksen 15.1.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 10 443 brm² ja että hankkeen enimmäishinta on 33 370 000 euroa arvonlisäverottomana marraskuun 2019 kustannustasossa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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