



18.01.2022

Asia/10

§ 10

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto osoitteessa Eteläinen Hesperiankatu 38 sijaitsevan Taivallahden peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta

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.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on esittänyt kaupunginhallitukselle Taivallahden peruskoulun hanke-suunnitelman enimmäishinnan korottamista. Päätös tehtiin 16.12.2021 ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa enimmäishinnan korottamisesta puoltavan lausunnon. Kohde sijaitsee osoitteessa Eteläinen Hesperiankatu 38, Etu-Töölön kaupunginosassa. Tilat on mitoitettu 824 oppilaalle, joista 42 on esiopetuksen puolella.

Koulu siirtyy väistötiloihin kesän 2022 aikana ja hankkeen rakennustyöt käynnistetään elokuussa 2022. Peruskorjatut tilat suunnitellaan otettavan käyttöön kalustettuna tammikuussa 2025. Tilojen valmistumiseen saakka koulu toimii väistötiloissa osoitteissa Arkadiankatu 24 ja Hiekkarannantie 6.

Hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää laajaa teknistä ja toiminnallista perusparannusta. Hankkeessa uusitaan talotekniset järjestelmät, puhdistetaan vaurioituneita rakenteita, parannetaan energia- tehokkuutta sekä korjataan vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja vesikatto. Oppilaiden wc-tilat nykyaikaistetaan ja niiden määrää lisätään vastaamaan oppilasmäärää. Esteettömyyttä parannetaan lisäämällä hissi molempiin rakennuksiin. Tiloja ajanmukaistetaan opetuksen vaatimusten mukaisesti. Piha-alueet kunnostetaan ja varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja opetussuunnitelman tavoitteita. Huolto- ja asiointiliikenne selkeytetään ja lasten turvallisuutta lisätään.

Hankkeessa toteutetaan pedagogisesti toimivat, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja joustavat tilat olemassa olevan rakennuksen puitteissa.

Taivallahden koulurakennukset kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen alueeseen, jonka lähtökohtana on rakennetun ympäristön ja sen ominaispiirteiden säilyttäminen.

Kustannuslisäykset johtuvat tarkentuneista rakennusteknisistä korjaustarpeista

Hanke on tällä hetkellä toteutus suunnitteluvaiheessa. Hankkeeseen myönnetty hankehinta ei tule riittämään verrattuna nyt muodostuneisiin kustannuksiin. Suunnitelmien ja lähtötietojen tarkentumisesta johtuen hankesuunnitelman kustannusarvion mukaiset arviokustannukset ovat ylittyneet.

Lähtötietojen ja suunnitelmien tarkentuminen on vaikuttanut etenkin rakenne- ja geosuunnitelmiin, joihin tehdyt suunnitelmatarkennukset aiheuttavat huomattavia lisäkustannuksia hankesuunnitteluvaiheen arviokustannusarvioon verrattuna. Lisäkustannuksia kaupunkiympäristön toimialan laatiman erittelyn mukaan aiheuttavat mm. alapohjien ja ulko-



seinien arvioitua laajemmat korjaukset. Talotekniikan tarkentuneet tilavaraukset ullakkotilassa aiheuttavat suunniteltua laajempia töitä vesikattolla. Hankesuunnitelmassa esitetyt salaojajärjestelmän toimenpiteet ovat osoittautuneet riittämättömiksi. Kustannusarvioon on nyt lisätty alkuperäisestä hankesuunnitelmasta puuttuneita toimenpiteitä, kuten sääsuojaus ja rakennusten välisen talotekniikan putkitunnelin kunnostus. Edellä mainittujen lisäysten seurannaisvaikutukset muihin rakenteisiin ja työmaan yleiskuluihin nostavat niin ikään hankkeen kustannuksia.

Yleissuunnitteluvaiheessa esitetyt rakenteisiin kohdistuvat korjaukset on kaupunkiympäristön toimialan mukaan välttämätöntä toteuttaa, jotta koulurakennuksista saadaan käyttäjilleen turvalliset ja terveelliset ottaen myös huomioon rakennusten elinkaari.

Rakennushistoriallisten seikkojen huomioiminen nostaa tämän perusparannushankkeen kustannuksia. Kaupunkiympäristön toimialan mukaan hankesuunnitelman jälkeen suunnitelmia on edelleen tarkennettu aiemmista kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden koulurakennusten perusparannushankkeista kertyneiden kokemusten ja tutkimustiedon pohjalta, mikä on vaikuttanut kustannuksia lisäävästi.

Enimmäishinnan korotuksen vaikutus tilakustannuksiin

Hankkeen hyväksytty arvonlisäveroton enimmäishinta oli 33,37 miljoonaa euroa marraskuun 2019 kustannustasossa. Ylä- ja alatalon laajuus oli yhteensä 10 432 brm².

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen uusi enimmäishinta on 39,40 miljoonaa euroa arvonlisäverottomana toukokuun 2021 kustannustasossa, eli enimmäishinnan nousu on 6,03 miljoonaa euroa arvonlisäverottomana.

Hyväksytyn hankesuunnitelman mukainen kokonaisvuokra-arvio oli noin 259 772 euroa/kk eli 3 117 300 euroa vuodessa (33,54 euroa/htm²/kk). Tilojen nykyinen vuokra on 1 457 868 euroa vuodessa (14,08 euroa/htm²/kk).

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuuden kokonaisvuokraksi arvioidaan 37,04 euroa/htm²/kk. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Neliövuokran perusteena on 7744 htm².

Aikaisemmat päätökset, osallistaminen ja muu valmistelu



Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut puoltavan lausunnon 24.3.2020 (67§) kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Taivallahden peruskoulun 15.1.2020 päiväystä perusparannuksen hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.5.2020 (§ 138).

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Koulun edustajat ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Henkilökunta on osallistunut käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen. Oppilaita on osallistettu pihasuunnitelmaan. Henkilöstö ja oppijat ovat osallistetaan irtokalustesuunnitteluun.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Päätöshistoria

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 euro-



la 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

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



Kaupunginhallitus 04.05.2020 § 271

HEL 2019-000887 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 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

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 24.03.2020 § 67

HEL 2019-000887 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 15.1.2020 päivätystä Taivallahden peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelmasta (liite 1). Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Myös valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, sillä toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyolosuhteita ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimia-



lan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Peruskorjauksen rakentamiskustannuksia ja siitä toimialalle aiheutuvia tilakustannuksia nostavat mm. kohteen laajat rakennus- ja talotekniset korjaustarpeet, suuri määrä haitta-ainepurkuja sekä ammattikeittiön uudelleen sijoitus ja keittiön huollon järjestelyt. Molemmista rakennuksista puuttuvat hissit, jotka on välttämätöntä rakentaa koulurakennuksen esteettömyysvaatimusten täyttämiseksi. Suunnitteluohjauksessa ja toteutuksen aikana kasvatuksen ja koulutuksen toimiala pyrkii yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan kanssa laskemaan kustannustasoja.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan hallinto- ja tukipalvelut on laatinut hankkeesta tarveselvityksen, joka on lähtökohtana käsiteltävänä olevalle hankesuunnitelmalle.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida henkilöstön, lasten ja nuorten näkemykset tilojen kehittämisessä.

Hankesuunnitelma on laadittu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ja kaupunkiympäristön toimialan yhteistyönä. Hankesuunnitelman laatimisen yhteydessä on saatu kommentteja kaupunginmuseolta, pelastuslaitokselta ja rakennusvalvonnalta.

Hanke on esitelty kasvatus- ja koulutustoimialan työsuojelun yhteistointahenkilöstölle 24.10.2019. Työsuojelun lausunto otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

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