



## § 109

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Grundskolan Norsen, Cygnaeus enhetenin perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi.

HEL 2020-006442 T 10 06 00

Katuosoite: Ratakatu 8, 00120 Helsinki, Rakennustunnus: 1091, Hankenumero: 2821P20037

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Grundskolan Norsen, Cygnaeus enhetenin perusparannushankkeen enimmäishinnan korottamista 2 054 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 17 860 000 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa.

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Jari Rosanti. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

### Lisätiedot

Jari Rosanti, projektinjohtaja, puhelin: 310 38857  
jari.rosanti(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Cygnaeus enheten -kouluun on suunniteltu laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta. Hankkeessa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset, parannetaan energiatehokkuutta, korjataan vaurioituneet julkisivut ja vesikatto sekä kunnostetaan ja uusitaan ikkunat. Hankkeen yhteydessä korjataan kosteusvaurioituneita rakenteita ja rakennetaan uusi salaojitusjärjestelmä.



## Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma on päivätty 1.6.2020, päättäjä kaupunginvaltuusto pvm. 21.10.2020 § 271.

Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 14 955 000 euroa arvonlisäverottomana huhtikuun 2020 kustannustasossa.

Enimmäishinnan korotukselle on seuraavat perusteet:

- Tarjouskilpailussa Lujatalo Oy:lta saatu kokonaishintainen tarjous
- Suunnitteluvaiheiden aikana koulurakennuksessa on tehty normaalia enemmän tutkimuksia mm. kunto-, haitta-aine-, julkisivu- ja sisäpuolisia entisöintitutkimuksia ja rakenneavauksia kohteen iän ja suojelutavoitteiden vuoksi
- Suunnitelmissa rakenteiden korjausaste on hieman noussut
- Ullakon tilanpuutteen vuoksi muutettiin koulun ilmanvaihdon toteutusta (tehokkaampi tilankäyttö) – IV-koneet ja kanavointi on suunniteltu osin uudelleen
- Rakenteiden korjausasteen nousu, muutossuunnittelu ja entisöinti-tehtävät ovat lisänneet suunnittelukustannuksia
- Hankkeessa tehdyt valitukset ovat myöhästyttäneet hanketta ja lisänneet rakennuttamis- sekä suunnittelukustannuksia
- Helsingin kaupungin sopeuttamistoimenpiteenä 2020 hankkeen rakentamisen aloitusajankohtaa on siirretty myöhemmäksi
- Rakennuskustannusindeksin muutos välillä 1.6.2020 - 13.10.2023, nousu n. 18% eli noin 5% enemmän kuin tarjoushintaindeksi
- Vuosien 2021 ja 2022 aikana tapahtunut rakennusmateriaalien ja energian hintojen poikkeuksellinen nousu
- Hankkeessa tehdään rakennustöiden yhteydessä koristemaalau-sentisointiä, joka nostaa kustannuksia.

## Hankkeen kustannukset

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä 17 860 000 euroa arvonlisäverottomana syyskuun 2023 kustannustasossa, eli enimmäishinnan nousu on 2 054 000 euroa arvonlisäverottomana.

Kustannustasona on käytetty indeksiä syyskuu 2023. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 4 257 euroa/brm<sup>2</sup>, mikä hintataso on hieman korkeampi kuin samankaltaisten toteutettujen koulurakennusten perusparannusten keskineliöhinta (myös suojelumääräysten ja rakennuksen pienen koon vuoksi).

## Urakkatarjoukset



Kokonaisurakan töistä jätti viisi urakoitsijaa hyväksyttävän tarjouksen. Kaksi edullisinta tarjousta olivat lähellä toisiaan. Kolmanneksi tullut tarjous oli jo huomattavasti kalliimpi.

#### Tilakustannukset käyttäjälle

Tilojen tulevaisuudelle sisäiseksi kokonaisvuokraksi arvioidaan 35,85 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra (sisältäen investointivastikkeen, tuotovaatimuksen ja maanvuokran) on 31,12 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, ylläpitoavuokra 4,06 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yleiskustannus 0,67 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 91 122 euroa/kk ja 1 093 462 euroa/v. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitoavuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Korjatuilla kustannuksilla tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaiseksi tilojen tulevaisuudelle kokonaisvuokraksi arvioidaan 51,03 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra on 45,14 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitoavuokra 5,90 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 129 719 euroa/kk ja 1 556 619 euroa/v. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitoavuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Rahoitus

Kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023 - 2032 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 14,96 milj. euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2023 - 2024. Rakentamishjelmaehdotuksessa vuosiksi 2024 - 2033 hankkeelle on varattu yhteensä 14,96 milj. euroa, josta vuodelle 2024 kohdistuu 12,93 milj. euroa. Enimmäishinnan korotuksen vuoksi hankkeen määrärahatarve kasvaa n. 2 milj. eurolla. Hankkeen määrärahatarve ja 2025 vuoden rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 milj. euroa.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Jari Rosanti, projektinjohtaja, puhelin: 310 38857  
jari.rosanti(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku



16.11.2023

Asia/3

---

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Päätöshistoria

Kaupunginvaltuusto 21.10.2020 § 271

Kaupunginhallitus 05.10.2020 § 622

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 15.09.2020 § 215

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.06.2020 § 91