



30.05.2024

Asia/3

§ 69

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Käpylän peruskoulun Väinölä rakennuksen perusparannustöiden hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi

HEL 2019-009482 T 10 06 00

Väinöläkatu 7, 006100 Helsinki, hankenumero 2821P20092

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Käpylän peruskoulun Väinölä rakennuksen perusparannustöiden hankkeen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 980 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 21 476 700 euroa heinäkuun 2022 kustannustasossa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Kalevi Hinkkanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jari Miettinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 36973
jari.miettinen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hankeyksikkö 1/projektitiimi 2

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Käpylän peruskoulu on oman alueensa lähikoulu. Yleisopetuksen oppilaat tulevat pääosin alueelta Käpylä ja Kumpula. Investointiohjelmassa



olevien perusparannushankkeiden yhteydessä Käpylän peruskoulun tilajärjestelyjä kehitetään nykyistä paremmin vastaamaan toiminnallisia tarpeita.

Käpylän yhtenäinen peruskoulu on sijoitettu, Hykkylän, Untamon ja Väinölän olemassa oleviin rakennuksiin. Kokonaisuus muodostaa kampuskoulun Käpylään. Tiloissa järjestetään peruskouluopetusta pääasiassa 1.–9. luokkalaisille oppilaille. Tilapaikkoja kouluun tulee 880 sisältäen kaksikielisen opetuksen.

Koululla on painotettua luonto-, tiede ja espanjan opetusta. Käpylän peruskoulu Väinölän tiloihin sijoitetaan myös TOI- ja POY-ryhmiä sekä aamu ja iltapäivätoimintaa alustavasti 42 oppilasta.

Väinölä rakennuksen perusparannuksen laajuus on merkittävä, peruskorjauksessa uusitaan talotekniikka täydellisesti sekä tehdään tilamuu- toksia lisäksi, nykyaikaistetaan luokkatilat vastaamaan tätä päivää myös turvallisuuden osalta.

Kädentaitojen opetus siirretään Hykkylästä Väinölään, jonne saadaan yhtenäinen ja esteetön kädentaitojen opetuksen tilakokonaisuus.

Tilojen suunnittelu on tehty kaskon suunnitteluohjauksen mukaan.

Hankkeessa toteutettiin ensin erillinen purku-urakka. Rakennustyöt alkoivat purku-urakan osalta 1/2022 ja päättyivät 6/2022. Varsinainen perusparannusurakka alkoi 8/2022 ja päättyi 3/2024.

Esittelijän perustelut

Perusparannustöiden 11.7.2019 päivätty hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2019 §372. Päätöksen mukainen enimmäishinta oli 18 400 000 euroa arvonlisäverottomana kustannustasossa 4/2019 (THI 184,9).

Hankkeen urakkakilpailun jälkeen laadittiin urakkavaiheen kustannusarvio UKA, enimmäishinta 20 496 700 euroa arvonlisäverottomana kustannustasossa 7/2022 (THI 208,2).

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Purku-urakan kustannukset kasvoivat noin 230 000 euroa. Välipohjien tyhjennykset jouduttiin tekemään laajalta alalta alapuolelta (alemman kerroksen katon kautta) rakenneteknisistä syistä, lisäksi haitta- ainepurkujen kustannukset olivat arvioitua suuremmat



Varsinainen perusparannusurakka alkoi elokuussa 2022. Tavanomaisen perusparannushankkeen muutostyökustannusten lisäksi töiden aikana ilmeni seuraavia lisäkustannuksia:

Varsinaisen urakkavaiheen kilpailutuksessa jouduttiin huomioimaan poikkeuksellinen markkinatilanne siten, että urakoitsija voi lisätä kustannuksiin nousevat rakennuskustannusindeksin vaikutukset. Indeks sidonnaisuuden vaikutus urakkahintaan kokonaisuudessaan oli 170 000 euroa.

Julkisivurappauksen uusimisessa vanhan rappauksen poiston jälkeen rappausalustaa jouduttiin vahvistamaan sekä täyttörappauksen pakkaus kasvoi merkittävästi verrattuna suunnitelmiin, tämän kustannusvaikutus oli noin 200 000 euroa

Jokaisen ikkuna-aukon alla (ikkunoita 130 kpl) olevan patterisyvennyksen takaa löytyi vasta urakka-aikana kreosoottisiveyeriste joka jouduttiin poistamaan ulkopuolelta rakenneteknisistä syistä, tämän kustannusvaikutus oli noin 70 000 euroa

Sisäseinien rappauksen uusimiseen oli tutkimusten perusteella varauduttu noin 500:dan m²:n alueella yhteensä, rappauksia jouduttiin uusimaan loppujen lopuksi noin 2700 m², tämän kustannusvaikutus oli noin 150 000 euroa.

Urakka-aika piteni kuukaudella, tämän kustannusvaikutus oli yhteensä noin 150 000 euroa.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytty indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli arvonlisäverottomana 20 496 700 euroa (THI 7/2022).

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakkavaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 21 476 700 euroa (THI 7/2022).

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuuteksi vuokraksi arvioidaan 29,67 euroa/htm², josta pääomavuokra on 24,13 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 4,06 euroa/htm², maanvuokra 0,82 euroa/htm² sekä yleiskustannus 0,67 euroa/htm², yhteensä 126 431 euroa/kk ja 1 517 175 euroa/v.

Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 35 vuoden poistoajalla ja 2,5 % tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistusajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.



30.05.2024

Asia/3

Enimmäishinnan korotus rahoitetaan talonrakennushankkeiden rakentamishjelman puitteissa kohdentamattomille korjaushankkeille varastusta määrärahasta.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jari Miettinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 36973
jari.miettinen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hankeyksikkö 1/projektitiimi 2

Otteen liitteet

Esitysteksti

Päätöshistoria

Kaupunginvaltuusto 11.12.2019 § 372

Kaupunginhallitus 02.12.2019 § 818

Kaupunginhallitus 25.11.2019 § 796

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 12.11.2019 § 363

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 03.10.2019 § 90