



18.12.2023

Asia/6

§ 771

V 17.1.2024, Grundskolan Norsenin Cygnaeus-yksikön koulurakennuksen perusparannuksen enimmäishinnan korottaminen

HEL 2020-006442 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Grundskolan Norsenin Cygnaeus-yksikön koulurakennuksen perusparannuksen enimmäishinnan korottamisen 2 054 000 eurolla siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään 17 860 000 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Ville Vastamäki, investointipäällikkö, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Kaupunginvaltuusto on 21.10.2020 § 271 hyväksynyt Grundskolan Norsenin Cygnaeus-yksikön koulurakennuksen perusparannuksen 1.6.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 4 329 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 955 000 euroa huhtikuun 2020 kustannustasossa.

Hankesuunnitelma koskee koulurakennuksen laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta. Hankkeessa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset, parannetaan energiatehokkuutta, korjataan vaurioituneet julkisivut ja vesikatot sekä kunnostetaan ja uusitaan ikkunat. Hankkeen yhteydessä korja-



taan kosteusvaurioituneita rakenteita ja rakennetaan uusi salaojitusjärjestelmä.

Perusparannuksen oli tarkoitus alkaa elokuussa 2022 ja valmistua toukokuussa 2024. Hankkeen aloitus on kuitenkin viivästynyt kaupunginvaltuuston hankepäättöstä koskevan muutoksenhakuprosessin ja Cygnaeusstiftelsenin Uudenmaan ELY-keskukselle tekemän rakennussuojeluesityksen vuoksi. Valituksen ja suojeluesityksen tultua hylätyiksi on hanketta voitu edistää pyytämällä urakkatarjoukset.

Kokonaisurakan töistä jätti viisi urakoitsijaa hyväksyttävän tarjouksen lokakuussa 2023. Kaksi edullisinta tarjousta olivat lähellä toisiaan. Kolmanneksi tullut tarjous oli jo huomattavasti kalliimpi.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankesuunnitelman hyväksymisen ja sitä seuranneiden vaiheiden jälkeen on kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelussa todettu tarve korottaa hankkeen enimmäishintaa seuraavin perustein:

- Tarjouskilpailussa Lujatalo Oy:ltä saatu kokonaishintainen tarjous on tarjouspyynnön mukainen edullisin tarjous ja hyväksyttävissä, kun huomioidaan rakennuskustannusten nousu.
- Rakennuskustannusindeksissä välillä 1.4.2020 - 25.10.2023 on ollut nousua noin 18 % eli indeksi on noussut noin 11 % enemmän kuin tarjoushinta-indeksi.
- Tarkempien tutkimusten ja rakenneavausten myötä noussut rakenteiden korjausaste, ilmanvaihdon toteutuksen muutossuunnittelu ja entisöintitehtävät ovat lisänneet suunnittelukustannuksia.
- Hankkeen myöhästyminen on lisännyt rakennuttamis- ja suunnittelukustannuksia.
- Viiveistä on aiheutunut lisäkustannuksia verrattuna tilanteeseen, jossa suunnitteluvaihe tehdään yhtäjaksoisesti valmiiksi asti.
- Rakennusmateriaalien ja energian hinnat ovat nousseet poikkeuksellisella tavalla vuosien 2021 ja 2022 aikana.
- Toteutussuunnitteluvaiheen kustannusarvio on laadittu 12.8.2022, jolloin ei ollut tiedossa, että enimmäishinnan korotus tulisi tehdä ko. kustannusarvion perusteella.
- Tässä hankkeessa oli myös riskinä se, että korotustarve on suurempi urakkakilpailutuksen jälkeen.

Hankkeen kustannukset

Enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään 17 860 000 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa.



18.12.2023

Asia/6

Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 4 257 euroa/brm². Hintataso on hieman korkeampi kuin samankaltaisten toteutettujen koulurakennusten perusparannusten keskineliöhinta mm. suojelumääräysten ja rakennuksen pienen koon vuoksi.

Tilakustannukset kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Tilojen tulevaksi sisäiseksi kokonaisvuokraksi arvioidaan 35,85 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra (sisältäen investointivastikkeen, tuottovaatimuksen ja maanvuokran) on 31,12 euroa/htm²/kk, ylläpitovuokra 4,06 euroa/htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk. Kokonaisvuokra on siis yhteensä noin 91 122 euroa kuukaudessa ja noin 1 093 462 euroa vuodessa. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Rahoitus

Vuoden 2024 talousarvion liitteenä olevassa talonrakentamishankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024 - 2033 hankkeelle on varattu yhteensä 14,96 milj. euroa siten, että hankkeen laajuus on 4 195 brm² ja hankkeen toteutus on vuosina 2023 - 2025. Hankkeen rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaa laadittaessa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi 12.12.2023 § 290 puoltavan lausunnon Grundskolan Norsenin Cygnaeus-yksikön koulurakennuksen perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Toimivalta

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Ville Vastamäki, investointipäällikkö, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto



18.12.2023

Asia/6

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 12.12.2023 § 290

HEL 2020-006442 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristön toimialalle puoltavan lausunnon Grundskolan Norsen, Cygnaeus enhetenin perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta 2 054 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enimmillään yhteensä 17 860 000 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta huomauttaa, että kaupunkiympäristön toimialan tulee huomioida nyt esitettävä enimmäishinnan korotus ja siitä aiheutuva vuosittainen lisävuokra (n. 78 677 euroa) kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arvioon siten, että vuokrankorotus voidaan huomioida toimialan budjetissa. Lautakunta muistuttaa lisäksi, että tilahankkeen vuokravaikutukset (n. 1 556 619 euroa) tulee huomioida toimialan talousarviossa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kehottaa kiinnittämään huomiota hankkeiden kustannusarvioiden tarkkuuteen, jotta voidaan välttyä myöhemmiltä enimmäishinnan korotuksilta.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 16.11.2023 § 109

HEL 2020-006442 T 10 06 00

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

Esitys

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

Y-tunnus

0201256-6



18.12.2023

Asia/6

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

16.11.2023 Ehdotuksen mukaan

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

25.06.2020 Ehdotuksen mukaan

21.10.2020 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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