



12.07.2024

Tekninen johtaja

---

## 82 §

### **Käpylän peruskoulu/Mäkelänkatu 89, ruokahuoltotilojen laajennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen**

HEL 2020-006230 T 10 06 00

Mäkelänkatu 89, 006100 Helsinki, hankenumero 2821P21235

### **Päätös**

Tekninen johtaja päätti Käpylän peruskoulun Hykkylä rakennuksen ruokahuoltotilojen laajennushankkeen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 300 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 2 890 000 euroa tammikuun 2024 kustannustasossa. Päätös tehdään ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala hyväksyy enimmäishinnan korottamisen.

### **Päätöksen perustelut**

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.

Tällä hetkellä Käpylän peruskoulu Väinölä rakennus peruskorjaus on valmistunut, sekä Untamo rakennuksen peruskorjaus on menossa.

Käpylän peruskoulun Hykkylä rakennukseen tehdään ruokahuoltotilojen laajennus sekä muutos alakertaan, jossa teknisentyön tilat muutetaan ruokahuoltotiloiksi. Hykkylän ruokalassa tulee syömään kaikki Käpylän peruskoulun oppilaat.

Rakennustyöt alkoivat 5/2024 ja päättyvät 8/2024.



12.07.2024

## Tekninen johtaja

---

Hankkeen 27.4.2020 päivätty hankesuunnitelma on hyväksytty Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostossa 25.6.2020 § 94. enimmäishinta oli 2 590 000 euroa arvonlisäverottomana maaliskuun 2020 kustannustasossa 3/2020.

### Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Varsinainen laajennusurakka alkoi toukokuussa 2024. Tavanomaisten lisä ja muutostyökustannusten lisäksi rakentamisen aikana on tullut seuraavia lisäkustannuksia:

- hankkeen suunnittelukustannukset ovat olleet merkittävät, entisten teknisten opetustilojen muutos ruokahuoltotiloiksi on vaatinut tavanomaista enemmän teknistä suunnittelua, tämän kustannusvaikutus oli noin 160 000 euroa
- Rasvakaivo sekä rasvakaivolle menevä putkijohdin jouduttiin louhimaan, tämän kustannusvaikutus oli noin 80 000 euroa.
- Keittiön muutokset sähköjen, av-lisäysten ja viemärilaitteiden osalta aiheuttivat noin 60 000 euron lisäkustannukset

### Hankkeen kustannukset

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 890 000 euroa. Kustannustasona on käytetty indeksiä tammikuu 2024. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana noin 3 400 euroa brm<sup>2</sup>,

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuuteksi vuokraksi arvioidaan 24,61 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokra on 13,66 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokra 4,88 euroa/htm<sup>2</sup>, maanvuokra 0,92 euroa/htm<sup>2</sup> sekä yleiskustannus 0,67 euroa/htm<sup>2</sup> lisävuokra 4,48 euroa/htm<sup>2</sup>. Yhteensä vuokra tulee olemaan 24,61 euroa/htm<sup>2</sup> kk 153 320,30 euroa/kk ja 1 839 843,60 euroa/v.

Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 10 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistamisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

### Rahoitus

Enimmäishinnan korotus rahoitetaan talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen puitteissa kohdentamattomille korjaushankkeille varustusta määrärahasta.



12.07.2024

Tekninen johtaja

---

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, tilahankkeita koskevien hanke- ja muiden suunnitelmien hyväksymisestä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa.

Kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 § 865 mukaan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomainen hyväksyy tilahankkeita koskevat hanke- ja muut suunnitelmat, kun hankkeen suunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään 5 miljoonaa euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti 13.6.2024 § 83 oikeuttaa teknisen johtajan hyväksymään tilahankkeiden hankesuunnitelmat ja vuokrausesitykset ajalla 28.6. - 21.8.2024 päätösvaltuuksien rajoissa, esittämään yli viiden milj. euron (alv. 0 %) hankesuunnitelmat ja vuokrausesitykset kaupunginhallitukselle ja oikeutti rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden jatkamaan suunnittelua odottamatta hankepäättöstä.

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Urakkavaiheen uusi kustannusarvio 10.7.2024

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Kasko  
Kymp / Tilat-palvelu



12.07.2024

Tekninen johtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

#### **Pöytäkirjan 82 §.**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

#### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



12.07.2024

Tekninen johtaja

---

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### **Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



12.07.2024

Tekninen johtaja

---

Pasi Lönnberg  
vs. tekninen johtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 12.07.2024.