



17.01.2024

Asia/10

## § 10

### Grundskolan Norsenin Cygnaeus-yksikön koulurakennuksen perusparannuksen enimmäishinnan korottaminen

HEL 2020-006442 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 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.

Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto pyytää selvittämään mahdollisuudet kustannus- ja terveyshyötyihin tehostetun painovoimaisen ilmanvaihdon käyttämisellä tulevissa julkisten rakennusten remonteissa. (Petrus Pennanen)

#### Käsittely

Valtuutettu Petrus Pennanen ehdotti valtuutettu Mirita Saxbergin kannattamana hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto pyytää selvittämään mahdollisuudet kustannus- ja terveyshyötyihin tehostetun painovoimaisen ilmanvaihdon käyttämisellä tulevissa julkisten rakennusten remonteissa.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

2 äänestys

Valtuutettu Petrus Pennanen ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI

JAA-ehdotus: Valtuutettu Petrus Pennanen ehdottama toivomusponsi EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 45

Mukhtar Abib, Hilikka Ahde, Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Eva



Biaudet, Mika Ebeling, Nora Grotenfelt, Mia Haglund, Oona Hagman, Atte Harjanne, Mari Holopainen, Shawn Huff, Nuutti Hyttinen, Mikael Jungner, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Korpinen, Heimo Laaksonen, Minna Lindgren, Pekka Löfman, Petra Malin, Otto Meri, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Maria Ohisalo, Tom Packalén, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Katri Penttinen, Tuomas Rantanen, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Anni Sinnemäki, Seida Sohrabi, Osmo Soininvaara, Nina Suomalainen, Ilkka Taipale, Byoma Tamrakar, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa

Tyhjä: 40

Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Maaret Castrén, Fatim Diarra, Elisa Gebhard, Tuula Haatainen, Juha Hakola, Joel Harkimo, Fardoos Helal, Titta Hiltunen, Jenni Hjelt, Veronika Honkasalo, Ville Jalovaara, Arja Karhuvaara, Erkki Karinoja, Elina Kauppila, Marko Kettunen, Laura Kolbe, Pia Kopra, Sini Korpinen, Minja Koskela, Ajak Majok, Pia Pakarinen, Amanda Pasanen, Mikko Paunio, Mika Raatikainen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Minna Salminen, Sari Sarkomaa, Daniel Sazonov, Juhani Strandén, Erkki Tuomioja, Juhana Vartiainen, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Kaupunginvaltuusto hyväksyi valtuutettu Petrus Pennasen ehdottaman toivomusponnen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

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

## 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 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonli-säverottomana 14 955 000 euroa huhtikuun 2020 kustannustasossa.

Hankesuunnitelma koskee koulurakennuksen laajaa toiminnallista ja teknistä peruserparannusta. Hankkeessa ajanmukaistetaan tiloja opetuk-sen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset, paran-netaan energiatehokkuutta, korjataan vaurioituneet julkisivut ja vesikat-to sekä kunnostetaan ja uusitaan ikkunat. Hankkeen yhteydessä korja-taan kosteusvaurioituneita rakenteita ja rakennetaan uusi salaojitusjär-jestelmä.

Peruserparannuksen oli tarkoitus alkaa elokuussa 2022 ja valmistua tou-kokuussa 2024. Hankkeen aloitus on kuitenkin viivästynyt kaupungin-valtuuston hankepäättöstä koskevan muutoksenhakuprosessin ja Cyg-naeusstiftelsenin Uudenmaan ELY-keskukselle tekemän rakennussuo-jeluesityksen 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 jäl-keen on kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelussa todettu tarve ko-rottaa 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 raken-teiden korjausaste, ilmanvaihdon toteutuksen muutossuunnittelu ja entisöintitehtävät ovat lisänneet suunnittelukustannuksia.
- Hankkeen myöhästyminen on lisännyt rakennuttamis- ja suunnitte-lukustannuksia.
- Viiveistä on aiheutunut lisäkustannuksia verrattuna tilantee-seen, jossa suunnitteluvaihe tehdään yhtäjaksoisesti valmiiksi asti.
- Rakennusmateriaalien ja energian hinnat ovat nousseet poikkeuk-sellisella 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.

Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 4 257 euroa/brm<sup>2</sup>. Hintataso on hieman korkeampi kuin samankaltaisten toteutettujen koulurakennusten perusparannusten keskineliöhinta mm. suojelumääräysten ja rakennuksen pienen koon vuoksi.

#### Tilakustannukset kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Tilojen tulevaisuudelle sisäiseksi kokonaisvuokraksi arvioidaan 35,85 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra (sisältäen investointivastikkeen, tuottovaatimuksen ja maanvuokran) on 31,12 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, ylläpitovuokra 4,06 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm<sup>2</sup>/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 rakentamishankkeiden vuosiksi 2024 - 2033 hankkeelle on varattu yhteensä 14,96 milj. euroa siten, että hankkeen laajuus on 4 195 brm<sup>2</sup> ja hankkeen toteutus on vuosina 2023 - 2025. Hankkeen rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishanketta 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.



17.01.2024

Asia/10

Esittelijä

Kaupunginhallitus

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

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 771

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 12.12.2023 § 290

HEL 2020-006442 T 10 06 00

**Lausunto**

**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



17.01.2024

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

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



17.01.2024

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

25.06.2020 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Kaupunginvaltuusto 21.10.2020 § 271

HEL 2020-006442 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Grundskolan Norsen, Cygnaeus enhetennin perusparannuksen 1.6.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 4 329 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 955 000 euroa huhtikuun 2020 kustannustasossa.

Käsittely

21.10.2020 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Valtuutettu Thomas Wallgren ehdotti valtuutettu Laura Kolben kannattaman hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään esityksen valtuusto kehottaa selvittämään miten tulevaisuudessa vastaavissa hankkeissa ilmanvaihtoratkaisuja tarkistamalla hankesuunnitelman kustannuksissa voidaan säästää hankkeen laatua terveyden ja historiallisten arvojen kannalta samalla kohentaen.

Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin ensin yksimielisesti.

2 äänestys

Valtuutettu Thomas Wallgrenin ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI

JAA-ehdotus: Hyväksyessään esityksen valtuusto kehottaa selvittämään miten tulevaisuudessa vastaavissa hankkeissa ilmanvaihtoratkaisuja tarkistamalla hankesuunnitelman kustannuksissa voidaan säästää



hankkeen laatua terveyden ja historiallisten arvojen kannalta samalla kohentaen.

Ei-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 35

Alviina Alametsä, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Eva Biaudet, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Laura Finne-Elonen, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Mari Holopainen, Abdirahim Husu Hussein, Jukka Järvinen, Emma Kari, Mai Kivelä, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Johanna Laisaari, Petra Malin, Sami Muttillainen, Björn Månsson, Laura Nordström, Petrus Pennanen, Marcus Rantala, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Satu Silvo, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Thomas Wallgren, Sinikka Vepsä, Paavo Väyrynen

Ei-äännet: 1

Otto Meri

Tyhjä: 49

Maija Anttila, Ted Apter, Katju Aro, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Kaisa Hernberg, Veronika Honkasalo, Ville Jalovaara, Kati Juva, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Tapio Klemetti, Kauko Koskinen, Heimo Laaksonen, Seija Muurinen, Dani Niskanen, Maria Ohisalo, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Lilja Tamminen, Sampo Terho, Pilvi Torsti, Matias Turkkila, Ulla-Marja Urho, Reetta Vanhanen, Jan Vapaavuori, Juhana Vartiainen, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Kaupunginvaltuusto ei hyväksynyt valtuutettu Thomas Wallgrenin ehdottamaa toivomuspontta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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