



§ 290

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto kaupunkiympäristön toimialalle Punavuoressa osoitteessa Ratakatu 8 sijaitsevan Grundskolan Norsen, Cygnaeus enhetenin perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on esittänyt kaupunginhallitukselle Grundskolan Norsen, Cygnaeus en-



hetenin hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista. Päätös tehtiin (16.11.2023, § 3) ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala hyväksyy enimmäishinnan korottamisen. Suojeltu rakennus sijaitsee osoitteessa Ratakatu 8, Punavuoren kaupunginosassa. Tilat on mitoitettu 280 oppijalle ja ne otetaan käyttöön kalustettuna tammikuuhun 2026 mennessä. Tilojen valmistumiseen saakka koulu toimii väistötiloissa osoitteessa Eiranranta 1. Hankkeen rakennustyöt käynnistettiin syksyllä 2023.

Hankesuunnitelma koskee laajaa toiminnallista ja teknistä peruseronusta. Hankkeessa toteutetaan pedagogisesti toimivat, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja joustavat tilat olemassa olevan rakennuksen puitteissa.

Enimmäishinnan korotukselle on kaupunkiympäristön antaman tiedon mukaan muun muassa seuraavat perusteet: hankkeesta tehdyt valitukset ja Helsingin kaupungin sopeuttamistoimet ovat myöhästyttäneet hanketta, rakennusmateriaalit ja energiakustannukset ovat nousseet poikkeuksellisesti, toteutussuunnittelun aikana on tehty normaalia laajemmat rakenneavaukset rakennuksen suojelustatuksen vuoksi, rakenteiden korjausaste noussut suunnitellusta. Hankkeen toteutukselle on tarjouskilpailussa saatu kokonaishintainen tarjous. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ei ole esittänyt vuokrankorotukseen vaikuttavia muutoksia.

Enimmäishinnan korotuksen vaikutus tilakustannuksiin

Alkuperäisen 1.6.2020 päivätyn hankesuunnitelman mukainen arvonlisäveroton enimmäishinta oli 14 955 000 euroa huhtikuun 2020 kustannustasossa. Neliövuokran perusteena on 2 542 htm².

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

Hankesuunnitelman mukainen kokonaisvuokra-arvio oli noin 123 162 euroa/kk eli 1 477 942 euroa vuodessa (48,45 euroa/htm²/kk). Sisäiseen vuokraan sisältyi väistötilojen arvioitu vuokravaikutus.

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuuden vuokraksi arvioidaan 51,03 euroa/htm², josta pääomavuokra on 45,14 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 5,90 euroa/htm², yhteensä 129 719 euroa/kk ja 1 556 619 euroa/v. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Aikaisemmat päätökset, osallistaminen ja muu valmistelu



Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi 15.9.2020 (§215) puoltavan lausunnon kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Grundskolan Norsen, Cygnaeus enhetenin 1.6.2020 päätystä perusparannuksen hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 1.6.2020 (§ 271).

Hankesuunnitelma laadittiin kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä kuultiin asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Koulun edustajat ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Henkilökunta on osallistunut käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen. Henkilöstö ja oppijat osallistetaan irtokalustesuunnitteluun. Oppijat osallistuvat prosentitaideteosprosessiin.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 16.11.2023
§ 109

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.06.2020
§ 91

Kaupunginvaltuusto 21.10.2020 § 271

Kaupunginhallitus 05.10.2020 § 622



12.12.2023

Asia/19

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 15.09.2020 § 215