



28.05.2020

Asia/4

## § 73

### Kuninkaantammenkierto 3, kaupungin ulkopuoliselta vuokrattava väliaikainen lisätila päiväkodin ja perusopetuksen käyttöön - hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2019-012549 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti Kuninkaantammenkierto 3, kaupungin ulkopuoliselta vuokrattava väliaikainen lisätila päiväkodin ja perusopetuksen käyttöön -hankkeen hankesuunnitelman enimmäishinnan korotusta siten, että hankkeen laajuus on noin 1800 htm<sup>2</sup> ja kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään 2 757 050 euroa maaliskuun 2020 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyy enimmäishinnan korotuksen ja siitä aiheutuvan tilakustannuksen muutoksen.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Jasmin Kivelä, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 43374  
jasmin.kivela(a)hel.fi  
Jouko Snellman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 29.4.2020 Kuninkaantammen väliaikaiset lisätilat

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Kasvatuksen ja koulutuksen  
toimiala  
Rya/Rakennuttaminen

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi 12.12.2019 § 117 osoitteeseen Kuninkaantammenkierto 3 sijoittuvan kaupungin ulkopuoliseen tilaan väliaikaisen lisätilan 2.12.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 800 htm<sup>2</sup> ja hankkeen pääomitettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 191 050 lokakuun 2019 kustannustasossa.

29.4.2020 päivätyn urakkavaiheen kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana 2 757 050 euroa maaliskuun 2020 kustannustasossa. Tämä ylittää 467 617 eurolla hankesuunnitelman maaliskuun 2020 kustannustasoon indeksikorjatun enimmäishinnan 2 289 433 euroa.

## Esittelijän perustelut

Kuninkaantammi on uusi asuinalue, jossa tulee olemaan noin 5000 asukasta. Alueella tarvitaan koulu- ja päiväkotipalveluita jo ennen pysyvän hankkeen valmistumista. Väliaikaisen lisätilan käyttäjiä ovat Kannelmäen peruskoulun Kuninkaantammen toimipiste ja päiväkoti Kuninkaantammi.

Väliaikaiset lisätilat hankitaan vuokraamalla osoitteessa Kuninkaantammenkierto 3 sijaitsevia toimistotiloja sekä osia kiinteistön piha-alueesta. Vuokrasopimus on määräaikainen ajalle 1.1.2020 - 30.06.2023.

Lisätila mahdollistaa tilakokonaisuuden suunnittelun 225 oppilaan käyttöön, mikä on tarkoituksenmukaista, sillä alueen uudisrakentaminen etenee nopeasti ja alueella tarvitaan lähivuosina lisätilaa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala tulee käyttämään hankkeessa rakennettavia lisätiloja joustavasti muuttuvan palvelutarpeen mukaan.

Hankkeelle on haettu rakennuslupa tilapäisenä viiden vuoden määräajaksi. Tilat suunnitellaan toiminnallisesti ja tilankäytöllisesti opetukseen sopivaksi. Oppimisen tilat sijoittuvat pääasiassa toiseen kerrokseen, entiseen painotalon toimistosiipeen.

Oppilaiden välituntiulkoilu tapahtuu piha-alueesta rajatulla, turvallisella alueella. Ruokailu järjestetään lisätilassa.

Hankkeen kiireellisyyden ja tarpeellisuuden vuoksi hankkeessa siirryttiin suoraan hankesuunnittelusta rakentamisen valmisteluun ja rakentamiseen. Toteutussuunnittelu eteni yhdessä samaan aikaan toteutuksen kanssa. Sisätilojen rakennustekniset työt toteuttaa kaupungin pui-



tesopimustoimittaja. Pihanrakennustöiden toteutuksesta vastaa Helsingin kaupungin oma rakentamispalvelu Stara.

#### Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Kustannusmuutoksia aiheuttivat erityisesti vanhan rakennuksen puutteellinen ilmanvaihtojärjestelmä. Ilmanvaihtokanavistoa jouduttiin uusimaan ennakoitua laajemmalla alueella.

Toteutuksen aikana ilmanvaihtokammioista- ja kanavista löydettiin lähtötiedoista poiketen äänieristysvillaa ilman kunnollista suojakalvoa, jotka jouduttiin joko poistamaan tai pinnoittamaan uusiksi tilojen saattamiseksi turvallisiksi ja terveelliseksi. Lisäksi todettiin, että osa vanhoista ilmanvaihtokoneista eivät toimineet suunnitellusti, eikä niistä saatu tarvittavia ilmamääriä, jolloin koneita jouduttiin joko kokonaan uusimaan tai niiden osia. Huippuimurien vaihdot ja asennukset vesikatolle vaativat iv-läpivientejä yläpohjarakenteiden ja kattoikkunan kautta.

Vanha ilmanvaihtojärjestelmä todettiin myös muutos- ja säätötöiden jälkeen liian äänekkääksi, mikä edellytti äänenvaimentimien ja niiden säätöpeltien lisäystä. Myös vanhojen äänieristysvillojen pinnoitus ja poistaminen lisäsivät uusien äänenvaimentimien tarvetta.

Ilmanvaihtotyöt edellyttivät osin myös sähkökeskusten lisäyksiä ja sprinkleriputkistojen sijoittamista uusiksi. Lisäksi sprinklerijärjestelmässä oli myös päivittämistarpeita.

Hankkeen kiireaikataululla oli kustannusvaikutuksia. Hankkeen toisen vaiheen meluavat työt voitiin toteuttaa kevään 2020 aikana vain ilta- ja viikonlopputöinä koulun ja päiväkodin ollessa toiminnassa päivisin.

Ilmanvaihto-ongelmien korjaaminen ja siihen liittyvät työt aiheuttivat lisäkustannuksia yhteensä noin 450 000 euroa. Lisäkustannukset ovat niin suuria, että ne eivät kaikki mahdu 2.12.2019 päivätyn hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvion sisältämiin varauksiin.

#### Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytyt arvonlisäveroton enimmäishinta oli 2 191 050 euroa kustannustasossa 10/2019, indeksikorjattuna maaliskuun 2020 kustannustasoon 2 289 433 euroa.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi hankesuunnitelman enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 757 050. Kustannustasona on käytetty maaliskuu 2020.



Kokonaiskustannus sisältää tiloista ulos maksettavan vuokran suunnitellulle 42 kuukauden ajalle, joka on arvonlisäverottomana yhteensä 778 050 euroa.

Kokonaiskustannus sisältää investointikustannuksia yhteensä 1 979 000 euroa. Investointikustannuksiin sisältyvät rakennuttamis- ja suunnittelukustannukset, pihan toteutus, rakennuksen sisäpuoliset muutostyöt, rakennuttajan erillishankinnat sekä varaukset.

Tilojen ylläpitokustannukset Kaupunkiympäristön toimialalle ovat noin 4,04 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja vastaavat suuruudeltaan keskimääräisiä ylläpitokustannuksia.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 14,33 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 25 797 euroa/kk. Tilojen sisäänvuokra on 10,29 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, perustamiskustannusten perusteella laskettu lisävuokra 27,61 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 4,04 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Vuokran perusteena on 1 800 htm<sup>2</sup>. Vuokra-aika on 42 kuukautta, joten tilakustannus on yhteensä 3 170 660 euroa. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistusajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talousarviossa vuodelle 2019 hanke sisältyy vuosina 2019 - 2021 toteutettaviksi suunniteltuihin vuokra- ja osakekohteisiin.

Tilojen sisäänvuokra maksetaan käyttötalousmäärärahoista.

Hankkeen investointikustannukset rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelut. Tilojen omistaja vastaa rakennusteknisestä kunnosta.

Ensimmäiset oppilaat saapuivat jo uusiin tiloihinsa tammikuussa 2020. Tilojen toteutusjärjestyksessä on huomioitu tämä hankkeen vaiheittaisuus.



28.05.2020

Asia/4

Hanke on myöhässä aikataulusta ja valmistuu tämänhetkisen aikataulun mukaan elokuussa 2020.

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Kari Pudas

**Lisätiedot**

Jasmin Kivelä, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 43374  
jasmin.kivela(a)hel.fi  
Jouko Snellman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Kustannusarvio UKA 29.4.2020 Kuninkaantammen väliaikaiset lisätilat

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Kasvatuksen ja koulutuksen  
toimiala  
Rya/Rakennuttaminen

**Päätöshistoria**

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 11.02.2020 § 24

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 12.12.2019 § 117