



18.11.2024

Asia/7

§ 717

**V 27.11.2024, Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennuksen peruspa-
rannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen**

HEL 2019-009482 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennuksen 11.7.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakkavaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 21 476 700 euroa heinäkuun 2022 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tausta

Käpylän peruskoulu on oman alueensa lähikoulu. Käpylän yhtenäinen peruskoulu on sijoitettu Hykkylän, Untamon ja Väinölä-rakennuksen olemassa oleviin rakennuksiin. Kokonaisuus muodostaa kampuskoulun Käpylään.

Käpylän peruskoulussa annetaan suomenkielistä perusopetusta luokka-asteilla 1.–9. Yhteensä koulun mitoittava oppilasmäärä on 880, sisältäen kaksikielisen opetuksen ja erityisopetuksen pidennetyn oppivelvollisuuden toiminta-alueittain järjestettävän opetuksen (TOI) ja kehitysvammaisten oppilaiden opetuksen (POY) ryhmät sekä alueellisen erityisluokan. Koulussa järjestetään painotettua luonto-, tiede- ja espanjan opetusta. Lisäksi koulussa on aamu- ja iltapäivätoimintaa.



Hankesuunnitelma koskee Käpylän Väinölä -rakennuksen laajaa toiminnallista ja teknistä peruserinnoista. Hankkeessa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti myös turvallisuuden osalta ja varustetaan esteettömät tilat rakennuksessa toimivalle vaativalle erityisopetukselle. Kädentaitojen opetus siirretään Hykkylästä Väinölään, jonne tehdään yhtenäinen ja esteetön kädentaitojen opetuksen tilakokaisuus. Hankkeessa uusitaan rakennuksen talotekniikka, parannetaan energiatehokkuutta, korjataan vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja vesikatto, salaojitusjärjestelmä sekä korjataan kosteusvaurioituneita rakenteita. Lisäksi piha-alueen toiminnallisuutta ja valaistusta sekä kulureittejä parannetaan.

Hankkeessa toteutettiin ensin erillinen purku-urakka. Rakennustyöt alkoivat purku-urakan osalta tammikuussa 2022 ja päättyivät kesäkuussa 2022. Varsinainen peruserinnosurakka alkoi elokuussa 2022 ja päättyi maaliskuussa 2024.

Hankepäätös ja hyväksytty kustannusarvio

Kaupunginvaltuusto (11.12.2019 § 372) hyväksyi Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennuksen 11.7.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 273 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 18 400 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Purku-urakassa kustannukset kasvoivat noin 230 000 euroa, koska välipohjien tyhjennykset jouduttiin tekemään laajalta alalta alapuolelta (alemman kerroksen katon kautta) rakenneteknisistä syistä. Lisäksi haitta-ainepurkujen kustannukset olivat arvioitua suuremmat.

Peruserinnosurakassa töiden aikana tavanomaisten peruserinnohankkeen muutostyökustannusten lisäksi lisäkustannuksia aiheuttivat:

- Rakennuskustannusindeksin nousu vallitsevan poikkeuksellisen markkinatilanteen vuoksi. Indeksisidonnaisuuden vaikutus urakkahintaan kokonaisuudessaan oli noin 170 000 euroa.
- Julkisivurappauksen uusimisessa vanhan rappauksen poiston jälkeä rappausalustan vahvistaminen ja täyttöraipaus. Kustannusvaikutus oli noin 200 000 euroa.
- Ikkuna-aukkojen (130 kpl) syvennyksistä haitta-ainetta sisältävän eristeen poisto ulkokautta rakenneteknisistä syistä. Kustannusvaikutus oli noin 70 000 euroa.
- Sisäseinien rappauksen arvioitua laajempi uusiminen, 500m²:n sijaan 2700m². Kustannusvaikutus oli noin 150 000 euroa.



- Urakka-ajan piteneminen kuukaudella. Kustannusvaikutus oli yhteensä noin 150 000 euroa.

Edellä esitettyjen kustannusmuutosten seurauksena enimmäishinta ylittyy yhteensä 980 000 euroa.

Hankkeen uudet kokonaiskustannukset

Hankkeen hyväksytty indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli arvonlisäverottomana 20 496 700 euroa heinäkuun 2022 kustannustasossa.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 21 476 700 euroa heinäkuun 2022 kustannustasossa.

Tilakustannukset kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Tilojen tulevaksi sisäiseksi kokonaisvuokraksi arvioidaan 29,67 euroa/htm², josta pääomavuokra on 24,13 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 4,06 euroa/htm², maanvuokra 0,82 euroa/htm² sekä yleiskustannus 0,67 euroa/htm², yhteensä 126 431 euroa/kk ja 1 517 175 euroa/v. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 35 vuoden poistoajalla ja 2,5 % tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistusajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Rahoitus

Talousarvion 2024 liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024 - 2033 hankkeelle on varattu 20,5 miljoonaa euroa siten, että hankkeen rakentaminen ajoittuu vuosille 2022 – 2024 ja vuoden 2024 määräraha varaus on 4,4 miljoonaa euroa.

Enimmäishinnan korotus on mahdollista kattaa vuoden 2024 talousarviossa kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön talousarviokohdalle 8 02 Rakennukset osoitetuista määrärahoista. Rakennukset talousarviokohdan määrärahoja jää vuonna 2024 käyttämättä muiden hankkeiden toteutuksessa tapahtuneiden viivästymisten seurauksena, joka mahdollistaa määrärahojen uudelleen kohdentamisen.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö



Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 30.05.2024
§ 69

03.10.2019 Ehdotuksen mukaan

11.12.2019 Ehdotuksen mukaan

02.12.2019 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

25.11.2019 Pöydälle

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 12.11.2019 § 363

HEL 2019-009482 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon osoitteessa Väinölänkatu 7 sijoittuvasta Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennuksen perusparannuksen hankesuunnitelmasta. Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee edel-



leen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti äänen-
neristyksen ja -vaimennuksen huolelliseen toteutukseen ja valaistuk-
seen tulee kiinnittää huomiota. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella
helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen
kustannus seurannan ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin
ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisym-
päristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyy-
destä on huolehdittava.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnit-
telussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida henkilöstön ja op-
pilaiden näkemykset tilojen kehittämisessä.

Hanke on esitelty kasvatus- ja koulutustoimialan työsuojelun yhteistoi-
mintahenkilöstölle 22.5.2019. Työsuojelun lausunto otetaan huomioon
jatkosuunnittelussa.

Esittelijä

perusopetusjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Sari Lehtonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 15124
sari.k.lehtonen(a)hel.fi
Hanna Välitalo, perusopetuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 83012
hanna.valitalo(a)hel.fi