



04.04.2024

Asia/7

§ 39

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston lausunto kaupunginhallitukselle koskien lisälainan myöntämistä Helsingin Uuden yhteiskoulun perusparannus ja laajennushanketta varten

HEL 2024-000672 T 02 05 03 00

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto puolsi kaupunginhallitukselle Helsingin Uuden yhteiskoulun 4 900 000 euron lisälainaa koskien perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 4 900 000 eurolla arvonsäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonsäverottomana 16 650 000 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto puolsi ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon Helsingin Uuden yhteiskoulun esittämästä lisälaina-asiasta.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Hannu Seppälä

Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja: 09 310 39569
markku.hakonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helsingin Uusi yhtenäiskoulu
Hankeyksikkö 1 / projektitiimi 2

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Kaupunginkanslia on pyytänyt perusteluja kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolta koskien lisälainan myöntämistä Helsingin Uuden yhteiskoulun osakeyhtiölle.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset- ja yleiset alueet palvelukonaisuus on lausunnon valmistelun yhteydessä osaltaan arvioinut lisälainan myöntämisen edellytyksiä.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset- ja yleiset alueet palvelukonaisuus on lausunnon valmistelun yhteydessä osaltaan arvioinut lisälainan myöntämisen edellytyksiä. Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukonaisuuden arvioitavana ovat olleet hankkeen kustannukset (vrt. kaupungin omat hankkeet), esitetyn hankkeen sisältö (toteuttamiskelpoisuus ja tarkoituksenmukaisuus) sekä edelliseen liittyen, myös laajennettavan rakennuksen kunto. Erikseen on vielä arvioitu rakennuksen vakuuskelpoisuutta koululta saatujen selvitysten perusteella.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut puoltavan lausunnon Helsingin Uuden yhteiskoulun esittämästä ratkaisusta tilatarpeeseen sekä antaa erillisen lausunnon esitetystä lisälaina-asiasta.

Helsingin Uuden yhteiskoulun perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 21.9.2021 § 665.

Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 11 750 000 euroa arvonlisäverottomana marraskuun 2019 kustannustasossa.

Helsingin Uusi yhteiskoulu vastaa arvonlisävero-osuudesta.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt on esitetty liitteessä.

Hankkeelle aiemmin päätetty enimmäishinta ei tule riittämään.

Rakentamisen markkinan poikkeustilanteen vaikutus Helsingin Uusi yhteiskoulun hankkeeseen.

Ukrainan sodan haitat näkyvät häiriöinä hankintaketjuissa ja kustannusten hallitsemattomana nousuna, vaikka yksittäisen materiaalihinnan noususta onkin vaikea erottaa täsmällisesti sodan vaikutusta. Pääura-koitsijoiden tarjoushalukkuutta rajoittavat voimakkaasti materiaalihintojen nousu, materiaalien heikko saatavuus sekä alihankkijoiden vaikeudet. Tarjoushalukkuuden lisäämiseksi käytetään hankkeen tarjouspyynnöissä tarjosten sitomista rakennuskustannusindeksiin, joka mittaa materiaalien ja työn kustannuskehitystä. Päätöksenteosta on tullut pullonkaula, koska nykyisessä tilanteessa tarjoushinnat nousevat nopeammin kuin indeksi ehtii korjata päätettyä enimmäishintaa. Tarjous



vanhenee ja hinnat nousevat edelleen enimmäishinnan korotuspäätöksen aikana. Tämän ongelman takia on etsitty uusia vaihtoehtoisia tapoja päätöksenteon sujuvoittamiseksi ja kriittisten hankkeiden käynnistämiseksi ilman ylimääräisiä viivytyksiä.

Turvataan käynnissä olevan hankkeen loppuunsaattaminen lisälainalla.

Lyhyt kuvaus hankkeesta

Helsingin Uusi yhteiskoulu on yksityinen sopimuskoulu, joka on valmistunut vuonna 1967 ja toimii osoitteessa Lucina Hagmanin kuja 4, 00710 Helsinki. Helsingin Uutta yhteiskoulua ylläpitää Helsingin Uusi yhteiskoulu Oy.

Suunnitelman mukaan Helsingin Uusi yhteiskoulu on mitoitettu 820 oppilaalle ja sen laajuus on 9 091 brm².

Laajennusosaan toteutetaan monimuotoisia opetustiloja, ruokalan laajennus, oppilashuollon ja opinto-ohjauksen pienryhmätiloja. Perusparannuksessa uusitaan A-talon kaikki vesi- ja viemäriinjat ja IV-koneet, parannetaan rakennuksen energiatehokkuutta sekä korjataan A- ja B-talojen länsipuolen ikkunat.

Tavoiteaikataulun mukaan koulun laajennusosa on syksyllä 2024 valmis ja otetaan opetuskäyttöön. Laajennuksen valmistuttua tehdään peruskorjaukset rakennuksittain lohkoissa. Kaikki opetustilat ovat käytössä, kun perusparannus on valmis 2025 syksyllä.

Lisälaina

Helsingin Uusi yhteiskoulu Oy on tehnyt kaupunginhallitukselle lisälainahakemuksen esittämänsä perusparannus ja laajennushankkeen arvonlisäverottomalle kustannukselle. Koulun esittämä lisälainamäärä on 4 900 000 euroa.

Koulun esittämä rahoitusmäärä kokonaisuudessaan on siten 16 650 000 euroa. (Alkuperäinen rahoitusmäärä 11 750 000 euroa).

Suunnitelmien arviointi

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset- ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden Tilat-palvelun asiantuntijat ovat tutustuneet Helsingin Uusi yhteiskoulu Oy:n teettämiin päivitettyihin ja lisättyihin suunnitelmiin ja selvityksiin sekä Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan asiantuntijoiden kannanottoihin.



04.04.2024

Asia/7

Tilat-palvelun asiantuntijat toteavat, että Helsingin Uusi yhteiskoulu Oy:n teettämä päivitetty hankesuunnitelma liitteineen on laadittu asianmukaisesti pätevillä asiantuntijoilla ja suunnittelijoilla. Hankesuunnitelman liitteenä olevat selvitykset ja tutkimukset ovat riittävät.

Laajennuksen ja peruskorjattavien tilojen bruttoala on 4 242rm

Kustannusarviossa käytettyjen indeksien muutos on pysynyt laskenta-ajankohdan jälkeen alle prosentissa. Laskelmissa on huomioitu rakennuttajan kustannukset. Bruttoneliötä kohden hankkeen vertailukelpoinen arvioitu arvonlisäveroton rakentamiskustannus noin 4 500 euroa/brm² (alv. 0 %) vastaa kaupungin omien vastaavien laajennushankkeiden tasoa, kun otetaan huomioon, että tilaohjelmassa on ns. kalliita tiloja (erikoisluokkia, keittiö). Tällä perusteella kustannusarviota voidaan pitää luotettavana. Helsingin Uuden yhteiskoulun tulee järjestää Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelun edustajalle mahdollisuus riittävään toteutuksen kustannusseurantaan hankkeessa.

Hankkeen tekniset ratkaisut vastaavat laadultaan ja mitoitukseltaan kaupungin tasoa eikä suunnitelmien laatutaso ylitä Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ylläpitämien koulujen laatutasoa. Tällä perusteella rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus puoltaa Helsingin Uuden yhteiskoulun lisälainahakemusta.

Lisälaina-anomuksen myöntämisen ehtona on lisäksi, että Helsingin Uusi yhteiskoulu toimittaa liitteet ja hankesuunnitteluvaiheessa syntyneen dokumentaation sekä lopulliset toteutussuunnitelmat ja viranomaiskatselmusten dokumentaation tallennettavaksi kaupungin projektipankkiin viimeistään käyttöönottoaiheessa.

Vakuusarvo

Vakuusarvo ja sen määrittely on esitetty liitteessä. 5.12.2023 päivätyn vakuusarvolaskelman perusteella rakennuksen vakuusarvo rakennettavan kohteen valmistuttua on noin 29,6 milj. euroa. Ottaen huomioon laajennushankkeeseen tarvittava lisälainamäärän sekä koululle jo myönnettyt noin 23,2 milj. euron lainat, vakuusarvo on riittävä hankkeen toteuttamista varten.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Hannu Seppälä

Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja: 09 310 39569
markku.hakonen(a)hel.fi



04.04.2024

Asia/7

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helsingin Uusi yhtenäiskoulu
Hankeyksikkö 1 / projektitiimi 2

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti