



30.11.2017

Asia/4

§ 62

Sturenkatu 2:n väistötilahankkeen enimmäishinnan korottaminen

HEL 2017-005608 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Sturenkatu 2:n väistötilojen 3 000 000 euron enimmäishinnan lokakuun 2016 kustannustasossa korottamisesta siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 955 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 4 950 000 euroa elokuun 2017 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyy enimmäishinnan korottamisen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi
Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 36973
jari.miettinen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hanksuunnitelman lisälehti 171031A

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Sturenkatu 2:n väistötiloista on valmistunut 10.5.2017 päivätty hanksuunnitelma tilakeskuksen ja opetusviraston yhteistyönä. Kiinteistölautakunta on hyväksynyt hanksuunnitelman 18.5.2017.

Hankepäättöksen jälkeen toteutusvaiheessa on todettu kustannuksia, joita ei hanksuunnitteluvaihetta ennen tehdyistä tutkimuksista ja selvi-



tyksistä huolimatta ole pystytty huomioimaan. Lisäkustannukset koostuvat rakennuksen ulkovaippaan liittyvistä töistä, sisätilojen korjaustöistä, ilmanvaihtotöiden laajenemisesta sekä Aleksis Kiven peruskoulun sisäilmaongelmista johtuvaan kireään aikatauluun liittyvistä ylimääräisistä kustannuksista.

Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma 10.5.2017:

Väistötilat toteutetaan kiinteistöön, joka sijaitsee Alppiharjun kaupunginosassa osoitteessa Sturenkatu 2. Rakennus koostuu kahdesta osasta. Alkuperäisen osan vuodelta 1956 suunnitteli arkkitehti Jalmari Peltonen. Vuonna 1980 toteutetun laajennuksen suunnitteli arkkitehti Antti Ilveskoski.

Asemakaava no 7888 on hyväksytty 1.8.1978. Tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO).

Hyväksytty hankesuunnitelma pitää sisällään rakennuksen toiminnallisia ja teknisiä muutoksia, joiden tavoitteena on parantaa rakennuksen sisäilmaolosuhteita sekä muokata sen tiloja niin, että rakennus jatkossa sopii perusopetuksen tarpeisiin.

Hankesuunnitelman keskeisimmät muutostyöt ovat:

- kallionvastaisen sulkulaattatilan puhdistaminen ja sulkulaatan tiivistäminen
- alapohjien seinäliittymien ja läpivientien tiivistäminen, vanhemman osan aulatilaa alapohjan uusiminen sekä liikuntasalin lattian pintarakenteiden uusiminen
- vanhemman osan väli- ja yläpohjarakenteiden tiivistäminen
- laajennusosan alkuperäisen yläpohjan korjaaminen
- vanhemman osan julkisivun rappauskorjaukset ja uudet teräsikkunat ja -ovet
- ilmanvaihtokanavien nuohoaminen ja ilmanvaihdon säätö, kolme uutta ilmanvaihtokonetta
- peruskoulun opetussuunnitelman mukaiset aineluokat
- opettajien ja oppilashuollon tilojen muutokset.

Kustannusten nousu

Aleksis Kiven peruskoulun vaikeiden sisäilmaongelmien takia tämä hanke on jouduttu käynnistämään poikkeuksellisen nopealla aikataululla. Talonrakentamisen yleinen suhdannetilanne kesän aikana on saanut aikaan sen, että materiaalien ja palvelujen saatavuus on ollut rajal-



lista ja kustannukset korkeimmillaan. Tämä on vaikuttanut laajasti toteutuskustannuksiin.

Hankepäättöksen jälkeen on todettu kokonaisuuksia, joiden kustannukset ovat osoittautuneet korkeammiksi kuin hankesuunnitteluvaiheessa on arvioitu tai niiden ongelmat ovat ennakkoon tehdyistä tutkimuksista huolimatta paljastuneet vasta toteutusvaiheessa:

Oppilashuollon tilojen ja auditorion lattian kosteusongelmat, vanhemman rakennuksen välipohjatöiden laajeneminen sekä toteutusaikana tehdyt käyttäjän tarvitsemat muutokset saavat aikaan sisäpuolisissa töissä 620 000 euron lisäkustannukset.

Sulkulaattatilan lisätyöt, yläpohjatöiden laajentuminen sekä vanhemman rakennuksen ulkoseinien työlääät sisäpuoliset tiivistystyöt aiheuttavat rakennuksen ulkovaippaan liittyviin töihin 500 000 euron ylimääräiset kustannukset.

Ilmanvaihtotöiden laajeneminen kanaviston osalta aiheuttaa 380 000 euron lisäkustannukset.

Aikataulussa pysymisen varmistaminen aiheuttaa 120 000 euron ylimääräiset muutto- ja suunnittelukustannukset. Aikataulu on ollut kriittinen, koska Aleksis Kiven peruskoulun on ollut siirryttävä väistötiloihin selvästi ennakoitua aiemmin.

Edellä mainitut kohteet aiheuttavat yhteensä 1 620 000 euron lisäkustannukset.

Hankkeen laajuus ja kustannukset

Hankkeen kokonaislaajuus on 5 955 brm². Hankkeen täydennetyt rakentamiskustannukset ovat yhteensä arvonlisäverottomina 4 950 000 euroa (831 euroa/brm²) elokuun 2017 kustannustasossa.

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuudelle vuokraksi arvioidaan 17,55 euroa/htm², josta pääomavuokra on 13,70 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 3,85 euroa/htm², yhteensä 92 962 euroa/kk ja 1 115 585 euroa/v. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto- odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisaikakohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Vuokrien laskennassa käytettävässä rakennuksen huoneistoalassa ei ole hankkeen vaikutuksesta tapahtunut merkittäviä muutoksia.



Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista perusparannusten rakennustöiden ajalta nykyisen vuokran suuruista vuokraa. Väistötiloista, niiden muutoksista ja korjauksista johtuvat tämän summan ylittävät kustannukset lisätään peruskorjaushankkeiden investointikustannuksiin tulevaa vuokraa määritettäessä. Väistötiloista aiheutuva vuokravaikutus lasketaan kunkin koulun osalta siltä ajalta, jonka koulu väistötilaa käyttää.

Sisäilmaongelmien takia väistötiloihin joutuvien koulujen tiloista opetusvirasto maksaa nykyisen vuokran suuruista vuokraa. Tältä ajalta väistötiloista aiheutuvilla lisäkustannuksilla ei ole vuokravaikutusta

Hankkeen aikataulu

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Hankkeen toteutus on alkanut toukokuussa 2017. Elokuusta lähtien pääosa tiloista on ollut koulun käytössä ja vielä keskeneräiset tilat valmistuvat joulukuun 2017 mennessä. Toteuttajana toimii Stara.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi
Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 36973
jari.miettinen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelman lisälehti 171031A

Oheismateriaali

1 Sturenkatu 2_hankesuunnitelma liitteineen 170510A

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kymp
Kasko



30.11.2017

Asia/4

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 29.08.2017 § 32

Kiinteistölautakunta 18.05.2017 § 249