



17.01.2024

Ärende/10

§ 10

Höjning av maximipriset för ombyggnad av skolhuset för Grundskolan Norsens Cygnaeus-enhet

HEL 2020-006442 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände att maximipriset för ombyggnad av skolhuset för Grundskolan Norsens Cygnaeus-enhet höjs med 2 054 000 euro så att totalkostnaderna för projektet uppgår till högst 17 860 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för september 2023.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige begär att staden utreder möjligheterna att uppnå goda kostnads- och hälsoeffekter genom att utnyttja effektiverad självdragsventilation vid kommande renoveringar av offentliga byggnader. (Petrus Pennanen)

Behandling

Ledamoten Petrus Pennanen understödd av ledamoten Mirita Saxberg föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige begär att staden utreder möjligheterna att uppnå goda kostnads- och hälsoeffekter genom att utnyttja effektiverad självdragsventilation vid kommande renoveringar av offentliga byggnader.

Stadsfullmäktige godkände först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

2 omröstningen

Ledamoten Petrus Pennanens förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Ledamoten Petrus Pennanens förslag till hemställningskläm
NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 45

Mukhtar Abib, Hilikka Ahde, Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Eva Biaudet, Mika Ebeling, Nora Grotenfelt, Mia Haglund, Oona Hagman,



17.01.2024

Atte Harjanne, Mari Holopainen, Shawn Huff, Nuutti Hyttinen, Mikael Jungner, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Korpinen, Heimo Laaksonen, Minna Lindgren, Pekka Löfman, Petra Malin, Otto Meri, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Maria Ohisalo, Tom Packalén, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Katri Penttinen, Tuomas Rantanen, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Anni Sinnemäki, Seida Sohrabi, Osmo Soininvaara, Nina Suomalainen, Ilkka Taipale, Byoma Tamrakar, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa

Blanka: 40

Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Maaret Castrén, Fatim Diarra, Elisa Gebhard, Tuula Haatainen, Juha Hakola, Joel Harkimo, Fardoos Helal, Titta Hiltunen, Jenni Hjelt, Veronika Honkasalo, Ville Jalovaara, Arja Karhuvaara, Erkki Karinoja, Elina Kauppila, Marko Kettunen, Laura Kolbe, Pia Kopra, Sini Korpinen, Minja Koskela, Ajak Majok, Pia Pakarinen, Amanda Pasanen, Mikko Paunio, Mika Raatikainen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Minna Salminen, Sari Sarkomaa, Daniel Sazonov, Juhani Strandén, Erkki Tuomioja, Juhana Vartiainen, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Petrus Pennanens förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174

[suvi.ramo\(a\)hel.fi](mailto:suvi.ramo(a)hel.fi)

Ville Vastamäki, investeringschef, telefon: 310 25902

[ville.vastamaki\(a\)hel.fi](mailto:ville.vastamaki(a)hel.fi)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Bakgrund

Stadsfullmäktige godkände 21.10.2020 (§ 271) projektplanen för ombyggnad av skolhuset för Grundskolan Norsens Cygnaeus-enhet, daterad 1.6.2020, enligt vilken projektet omfattar ca 4 329 m² bruttoyta och



byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 14 955 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för april 2020.

Projektplanen gäller en omfattande funktionell och teknisk ombyggnad av skolhuset. I projektet moderniseras lokalerna enligt undervisningskraven, förnyas de hustekniska installationerna, förbättras energieffektiviteten, repareras de skadade fasaderna och yttertaket och fönstren byts ut. I samband med projektet repareras fuktskadade konstruktioner och ett nytt dräneringssystem byggs.

Avsikten var att byggandet skulle börja i augusti 2022 och lokalerna stå klara i maj 2024. Projektstarten har dock blivit fördröjd med anledning av en process för ändringssökande som gäller stadsfullmäktiges projektbeslut och Cygnaeusstiftelsen har lämnat ett förslag om byggnadsskydd till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland. Efter att besvären och förslaget om byggnadsskydd blivit förkastade har det varit möjligt att främja projektet genom att anhölla om anbud.

Fem entreprenörer lämnade in godtagbara anbud om helhetsentreprenaden i oktober 2023. Kostnaderna för de två förmånligaste anbudena var nästan lika höga. Det anbud som kom på tredje plats var däremot avsevärt dyrare.

Kostnadsändringar och orsakerna till dessa

Efter godkännandet av projektplanen och de därefter följande faserna har stadsmiljösektorns lokalservice konstaterat att det är nödvändigt att höja maximipriset för projektet på följande grunder:

- I anbudstävlingen lämnade Lujatalo Oy in ett anbud på totalpris som stämmer överens med anbudsbegäran, är det förmånligaste anbudet och kan godtas med beaktande av höjningen av byggnadskostnaderna.
- Byggnadskostnadsindexet har stigit med cirka 18 % under tidsperioden 1.4.2020–25.10.2023. Indexet har alltså stigit med cirka 11 % mer än anbudsprisindexet.
- Högre reparationsgrad efter närmare undersökningar och konstruktionsöppningar, ventilationens ändringsplanering och restaureringssupdrag har höjt planeringskostnaderna.
- Projektet har blivit uppskjutet, vilket har höjt byggherre- och planeringskostnaderna.
- Fördröjningarna har lett till merkostnader jämfört med en situation där planeringsfasen slutförs utan avbrott.
- Priserna på byggmaterial och energi har stigit på ett exceptionellt sätt åren 2021 och 2022.



- Kostnadskalkylen för byggplaneringsfasen har gjorts 12.8.2022 när man inte hade kännedom om att höjningen av maximipriset ska basera sig på kostnadskalkylen i fråga.
- En risk i projektet var också att höjningsbehovet blir större efter anbudstävlingen.

Projektkostnader

Efter höjningen av maximipriset uppgår projektets totalkostnader till högst 17 860 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för september 2023.

Kostnaderna uppgår till 4 257 euro/m² bruttoyta exklusive mervärdesskatt. Prisnivån är något högre än priset per kvadratmeter för motsvarande, redan genomförda ombyggnader av skolhus på grund av bl.a. skyddsbestämmelserna och byggnadens ringa yta.

Lokalkostnader för fostrans- och utbildningssektorn

Totalhyran för lokalerna beräknas bli 35,85 euro/m² lägenhetsyta i månaden, varav kapitalhyrans andel (investeringsvederlaget, avkastningskravet och arrendet medräknade) är 31,12 euro/m² lägenhetsyta i månaden och de allmänna kostnadernas andel är 0,67 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Totalhyran blir därmed sammanlagt cirka 91 122 euro i månaden och cirka 1 093 462 euro om året. Kapitalhyran preciseras enligt de verkliga kostnaderna och underhållshyran så att den motsvarar den aktuella underhållshyran när byggnaden är färdig.

Finansiering

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2024–2033, som ingår som bilaga i 2024 års budget, har det reserverats sammanlagt 14,96 miljoner euro för projektet, utgående från att projektets omfattning är 4 195 m² bruttoyta och att det genomförs åren 2023–2025. Finansieringsbehovet för projektet beaktas när ett nytt byggnadsprogram utarbetas.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har i sitt utlåtande 12.12.2023 (§ 290) tillstyrkt höjningen av maximipriset i projektplanen för ombyggnad av skolhuset för Grundskolan Norsens Cygnaeus-enhet. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

Befogenheter



17.01.2024

Ärende/10

I enlighet med 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner som gäller stadens projekt vars kostnadskalkyl överstiger 10 miljoner euro.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Ville Vastamäki, investeringschef, telefon: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 771

HEL 2020-006442 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Grundskolan Norsenin Cygnaeus-yksikön koulurakennuksen perusparannuksen enimmäishinnan korottamisen 2 054 000 eurolla siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään 17 860 000 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Ville Vastamäki, investointipäällikkö, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 12.12.2023 § 290

HEL 2020-006442 T 10 06 00

Postadress

PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

FO-nummer

0201256-6



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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 16.11.2023 § 109

HEL 2020-006442 T 10 06 00

Katuosoite: Ratakatu 8, 00120 Helsinki, Rakennustunnus: 1091, Hankenumero: 2821P20037

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Grundskolan Norsen, Cygnaeus enhetenin perusparannushankkeen enimmäishinnan korottamista 2 054 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 17 860 000 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa.

Käsittely

16.11.2023 Ehdotuksen mukaan



17.01.2024

Ärende/10

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Jari Rosanti. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

25.06.2020 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jari Rosanti, projektinjohtaja, puhelin: 310 38857
jari.rosanti(a)hel.fi

Stadsfullmäktige 21.10.2020 § 271

HEL 2020-006442 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för ombyggnad av Grundskolan Norsen, Cygnaeus-enheten, daterad 1.6.2020, enligt vilken projektet omfattar cirka 4 329 m² bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 14 955 000 euro exklusive mervärdesskatt i prnivån för april 2020.

Behandling

21.10.2020 Enligt förslaget efter omröstning

Ledamoten Thomas Wallgren understödd av ledamoten Laura Kolbe föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av förslaget att det utreds hur det genom att justera ventilationslösningarna i framtida motsvarande projekt går att spara kostnader i projektplanen och samtidigt höja kvaliteten på projektet från hälsosynpunkt och med tanke på de historiska värdena.

Stadsfullmäktige godkände först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

2 omröstningen

Ledamoten Thomas Wallgrens förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av förslaget att det utreds hur det genom att justera ventilationslösningarna i framtida motsvarande projekt går att spara kostnader i projektplanen och



17.01.2024

Ärende/10

samtidigt höja kvaliteten på projektet från hälsosynpunkt och med tanke på de historiska värdena.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 35

Alviina Alametsä, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Eva Biaudet, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Laura Finne-Elonen, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Mari Holopainen, Abdirahim Husu Hussein, Jukka Järvinen, Emma Kari, Mai Kivelä, Dan Kivulaakso, Laura Kolbe, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Johanna Laisaari, Petra Malin, Sami Muttillainen, Björn Månsson, Laura Nordström, Petrus Pennanen, Marcus Rantala, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Satu Silvo, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Thomas Wallgren, Sinikka Vepsä, Paavo Väyrynen

Nej-röster: 1

Otto Meri

Blanka: 49

Maija Anttila, Ted Apter, Katju Aro, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Kaisa Hernberg, Veronika Honkasalo, Ville Jalovaara, Kati Juva, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Tapio Klemetti, Kauko Koskinen, Heimo Laaksonen, Seija Muurinen, Dani Niskanen, Maria Ohisalo, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Lilja Tamminen, Sampo Terho, Pilvi Torsti, Matias Turkkila, Ulla-Marja Urho, Reetta Vanhanen, Jan Vapaavuori, Juhana Vartiainen, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Stadsfullmäktige godkände inte ledamoten Thomas Wallgrens förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi