



27.11.2024

Ärende/9

§ 254

Höjning av maximipriset för projektplanen för ombyggnad av byggnaden Väinölä i Käpylän peruskoulu

HEL 2019-009482 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för byggnaden Väinölä i Käpylän peruskoulu, daterad 11.7.2019, enligt vilken projektfasens nya maximipris uppgår till högst 21 476 700 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för juli 2022 efter höjningen av maximipriset.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Susanna Hyvärinen, stadssekreterare, telefon: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Bakgrund

Käpylän peruskoulu är närskolan i sitt område i Kottby. Skolan är en enhetlig grundskola som är verksam i byggnaderna Hykkylä, Untamo och Väinölä. Helheten bildar ett skolcampus i Kottby.

I Käpylän peruskoulu ordnas grundläggande utbildning på finska för årskurserna 1–9. Projektet dimensioneras enligt skolans sammanlagt 880 elever. Skolan ger undervisning på två språk, undervisning enligt verksamhetsområde för den förlängda läroplikten i specialundervisningen och undervisning för elever med intellektuell funktionsnedsättning och har en lokal specialklass. Skolan ordnar intensifierad undervisning i natur och vetenskap samt spanska. Dessutom ordnar skolan morgon- och eftermiddagsverksamhet.

Projektplanen gäller en omfattande funktionell och teknisk ombyggnad av Käpylän peruskoulus byggnad Väinölä. Projektet innebär att lokalerna moderniseras i linje med undervisningens krav också i fråga om säkerhet. Lokalerna byggs tillgängliga och utrustas så att de lämpar sig



27.11.2024

Ärende/9

för krävande specialundervisning som ordnas i byggnaden. Undervisningen i slöjd flyttas från Hykkylä till Väinölä som får en enhetlig och tillgänglig lokalhelhet för slöjdundervisning. I ombyggnaden förnyas hustekniken, förbättras energieffektiviteten, repareras de skadade fasaderna, fönstren, yttertaket och dräneringssystemet. Dessutom repareras de fuktskadade konstruktionerna. Dessutom förbättras gårdsområdets funktionalitet, belysning och gångförbindelser.

Projektet inleddes med en separat rivningsentreprenad. Byggarbetena inleddes i januari 2022 för rivningsentreprenadens del och avslutades i juni 2022. Den egentliga ombyggnaden inleddes i augusti 2022 och slutade i mars 2024.

Projektbeslut och godkänd kostnadskalkyl

Stadsfullmäktige godkände 11.12.2019 (§ 372) projektplan för byggnaden Väinölä i Käpylän peruskoulu, daterad 11.7.2019, enligt vilken projektet omfattar högst 5 273 m² bruttoyta och maximipriset uppgår till högst 18 400 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för april 2019.

Kostnadsändringar och grunderna för dessa

Kostnaderna för rivningen ökade med cirka 230 000 euro eftersom man var tvungen att tömma mellanbjälklagen underifrån (genom taket på nedre våningen) på en stor yta av byggnadstekniska skäl. Dessutom blev kostnaderna för rivning av skadliga ämnen högre än beräknat.

Förutom de sedvanliga kostnaderna för ett ändringsarbete orsakades tilläggskostnader under ombyggnaden också av följande orsaker:

- Byggnadskostnadsindexet steg med anledning av det rådande exceptionella marknadsläget. Indexstegringens effekt på projektpriset var totalt cirka 170 000 euro.
- Putsunderlaget förstärktes och fylldes ut efter att den gamla putsen hade avlägsnats vid förnyandet av fasadputsen. Kostnadseffekten var cirka 200 000 euro.
- Isoleringen med skadliga ämnen i fönsternischerna (130 stycken) avlägsnades utifrån av byggnadstekniska skäl. Kostnadseffekten var cirka 70 000 euro.
- Vägghputsen inomhus förnyades på en större yta än beräknat: 2 700 m² i stället för 500 m². Kostnadseffekten var cirka 150 000 euro.
- Entreprenadstiden förlängdes med en månad. Kostnadseffekten var totalt cirka 150 000 euro.

Kostnadsändringarna ovan ledde till att maximipriset överskrids med totalt 980 000 euro.



27.11.2024

Ärende/9

Projektets nya totalkostnader

Det godkända indexjusterade maximipriset på projektet var vid tidpunkten för beställningen av entreprenaderna 20 496 700 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för juli 2022.

Efter höjningen av projektets maximipris uppgår projektets nya maximipris för entreprenaden till 21 476 700 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för juli 2022.

Lokalkostnaderna för fostrans- och utbildningssektorn

Den interna totalhyran för lokalerna beräknas uppgå till 29,67 euro/m² lägenhetsyta i månaden, som består av kapitalhyra på 24,13 euro/m² lägenhetsyta, underhållshyra på 4,06 euro/m² lägenhetsyta, arrende på 0,82 euro/m² lägenhetsyta och allmänna kostnader på 0,67 euro/m² lägenhetsyta, totalt 126 431 euro i månaden och 1 517 175 euro om året. Den beräknade hyran baserar sig på projektets justerade maximipris med 35 års avskrivningstid och en förväntad avkastning på 2,5 %. Kapitalhyran preciseras enligt de verkliga kostnaderna och underhållshyran justeras så att den motsvarar den aktuella underhållshyran när byggnaden är färdig.

Finansiering

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2024–2033, som bifogats budgeten för år 2024, har det reserverats 20,5 miljoner euro för projektet utgående från att byggandet i projektet genomförs under åren 2022–2024 och det reserverade anslaget år 2024 uppgår till 4,4 miljoner euro.

Det är möjligt att täcka höjningen av maximipriset med anslag anvisade till stadsmiljönämndens disposition på budgetmomentet 8 02 Byggnader i budgeten för 2024. På budgetmomentet Byggnader blir anslag år 2024 oförbrukade som följd av fördröjningar i andra projekt. Detta gör det möjligt att omallokera anslagen.

Befogenheter

Enligt 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner vars kostnadskalkyl överstiger 10 miljoner euro.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Susanna Hyvärinen, stadssekreterare, telefon: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi



27.11.2024

Ärende/9

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 18.11.2024 § 717

HEL 2019-009482 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

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

02.12.2019 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

25.11.2019 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 30.05.2024 § 69

HEL 2019-009482 T 10 06 00

Väinölänkatu 7, 006100 Helsinki, hankenumero 2821P20092

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Käpylän peruskoulun Väinölä rakennuksen perusparannustöiden hankkeen hankesuunnitelman enimmäishinnan



27.11.2024

Ärende/9

korottamista 980 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 21 476 700 euroa heinäkuun 2022 kustannustasossa.

Käsittely

30.05.2024 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Kalevi Hinkkanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

03.10.2019 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Stadsfullmäktige 11.12.2019 § 372

HEL 2019-009482 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplan för Käpylän peruskoulu Väinöläbyggnad, daterad 11.7.2019, enligt vilken projektet omfattar högst 5 273 m² bruttoyta och maximipriset uppgår till högst 18 400 000 euro exklusive mervärdesskatt på den kostnadsnivå som rådde i april 2019.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nyfors, stadssekreterare, telefon: 310 21731
maria.nyfors(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 Väinöläkatu 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 edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolelliseen toteutukseen ja valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannusseurannan ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida henkilöstön ja opilaiden näkemykset tilojen kehittämisessä.

Hanke on esitelty kasvatus- ja koulutustoimialan työsuojelun yhteistointahenkilöstölle 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