



## § 270

### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto kaupunkiympäristön toimialalle Käpylään osoitteeseen Mäkelänkatu 89 toteutetun Käpylän peruskoulun ruokahuoltotilojen laajennuksen enimmäishinnan korottamisesta

HEL 2020-006230 T 10 06 00

#### Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristön toimialalle puoltavan lausunnon Käpylään osoitteeseen Mäkelänkatu 89 toteutetun Käpylän peruskoulun Hykkylä-rakennuksen ruokahuoltotilojen laajennuksen toteutuksen enimmäishinnan korottamisesta siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enimmäislään yhteensä 2 890 000 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa. Näin ollen kustannukset ovat arvonlisäverottomana 300 000 euroa jo hyväksytyä hankehintaa korkeammat.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta huomauttaa, että kaupunkiympäristön toimialan on huomioitava nyt esitettävä enimmäishinnan korotus ja siitä aiheutuva vuosittainen lisävuokra (noin 195 000 euroa/vuosi) kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arvioon.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kehottaa kiinnittämään huomiota hankkeiden kustannusarvioiden tarkkuuteen, jotta voidaan välttyä myöhemmiltä enimmäishinnan korotuksilta.

#### Esittelijä

perusopetusjohtaja  
Outi Salo

#### Lisätiedot

Sari Lehtonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 15124  
sari.k.lehtonen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hykkylä hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut



Kaupunkiympäristön toimiala pyytää kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa Käpylään osoitteeseen Mäkelänkatu 89 toteutetun Käpylän peruskoulun Hykkylä-rakennuksen ruokahuoltotilojen laajennuksen enimmäishinnan korottamisesta. Toteutettu laajennus mahdollistaa sujuvan ruokailun Käpylän peruskoululle. Tilat otetaan käyttöön lokakuussa 2024.

Hankkeen enimmäishinnalle on laadittu korotusesitys, josta kaupunkiympäristölautakunnan tekninen johtaja on päättänyt 12.7.2024, ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala hyväksyy enimmäishinnan korottamisen. Korotusesityksen jälkeen hankkeen enimmäishinta on 2 890 000 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa.

Enimmäishinnan korotukselle on kaupunkiympäristön toimialan antaman tiedon mukaan perusteina työmaa-aikana ilmenneet varsinaisten purkutöiden yhteydessä tulleet tarpeet laajemmille purku- ja rakennustöille kuin mitä suunnitteluvaiheessa on osattu ennakoida. Lisäksi hankkeen suunnittelu ja toteutus on ollut arvioitua työläämpää.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ei ole esittänyt vuokrankorotukseen vaikuttavia muutoksia.

#### Enimmäishinnan korotuksen vaikutus tilakustannuksiin

Korotusesityksen mukaisilla kustannuksilla tilojen tulevaksi vuokraksi arvioidaan 24,61 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Tuleva vuokra on yhteensä 153 320 euroa/kk ja 1 839 844 euroa/vuosi.

#### Aikaisemmat päätökset

Kaupunkiympäristön toimialan, Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus, Tilat -palvelun tilapäällikkö hyväksyi 25.6.2020 (§ 10) alkuperäisen 27.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman.

#### Esittelijä

perusopetusjohtaja  
Outi Salo

#### Lisätiedot

Sari Lehtonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 15124  
sari.k.lehtonen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hykkylä hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus  
Tekninen johtaja 12.07.2024 § 82

HEL 2020-006230 T 10 06 00

Mäkelänkatu 89, 006100 Helsinki, hankenumero 2821P21235

### Päätös

Tekninen johtaja päätti Käpylän peruskoulun Hykkylä rakennuksen ruokahuoltotilojen laajennushankkeen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 300 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 2 890 000 euroa tammikuun 2024 kustannustasossa. Päätös tehdään ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala hyväksyy enimmäishinnan korottamisen.

### Päätöksen perustelut

Käpylän peruskoulu on oman alueensa lähikoulu. Yleisopetuksen oppilaat tulevat pääosin alueelta Käpylä ja Kumpula. Investointiohjelmassa olevien perusparannushankkeiden yhteydessä Käpylän peruskoulun tilajärjestelyjä kehitetään nykyistä paremmin vastaamaan toiminnallisia tarpeita.

Käpylän yhtenäinen peruskoulu on sijoitettu, Hykkylän, Untamon ja Väinölän olemassa oleviin rakennuksiin. Kokonaisuus muodostaa kampuskoulun Käpylään. Tiloissa järjestetään peruskouluopetusta pääasiassa 1.–9. luokkalaisille oppilaille. Tilapaikkoja kouluun tulee 880 sisältäen kaksikielisen opetuksen.

Koululla on painotettua luonto-, tiede ja espanjan opetusta. Käpylän peruskoulu Väinölän tiloihin sijoitetaan myös TOI- ja POY-ryhmiä sekä aamu ja iltapäivätoimintaa alustavasti 42 oppilasta.

Tällä hetkellä Käpylän peruskoulu Väinölä rakennus peruskorjaus on valmistunut, sekä Untamo rakennuksen peruskorjaus on menossa.

Käpylän peruskoulun Hykkylä rakennukseen tehdään ruokahuoltotilojen laajennus sekä muutos alakertaan, jossa teknisentyön tilat muute-



taan ruokahuoltotiloiksi. Hykkylän ruokalassa tulee syömään kaikki Käpylän peruskoulun oppilaat.

Rakennustyöt alkoivat 5/2024 ja päättyvät 8/2024.

Hankkeen 27.4.2020 päivätty hankesuunnitelma on hyväksytty Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostossa 25.6.2020 § 94. enimmäishinta oli 2 590 000 euroa arvonlisäverottomana maaliskuun 2020 kustannustasossa 3/2020.

#### Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Varsinainen laajennusurakka alkoi toukokuussa 2024. Tavanomaisten lisä ja muutostyökustannusten lisäksi rakentamisen aikana on tullut seuraavia lisäkustannuksia:

- hankkeen suunnittelukustannukset ovat olleet merkittävät, entisten teknisten opetustilojen muutos ruokahuoltotiloiksi on vaatinut tavanomaista enemmän teknistä suunnittelua, tämän kustannusvaikutus oli noin 160 000 euroa
- Rasvakaivo sekä rasvakaivolle menevä putkijohdin jouduttiin louhimaan, tämän kustannusvaikutus oli noin 80 000 euroa.
- Keittiön muutokset sähköjen, av-lisäysten ja viemärilaitteiden osalta aiheuttivat noin 60 000 euron lisäkustannukset

#### Hankkeen kustannukset

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 890 000 euroa. Kustannustasona on käytetty indeksiä tammikuu 2024. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana noin 3 400 euroa brm<sup>2</sup>,

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuudelle vuokraksi arvioidaan 24,61 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokra on 13,66 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokra 4,88 euroa/htm<sup>2</sup>, maanvuokra 0,92 euroa/htm<sup>2</sup> sekä yleiskustannus 0,67 euroa/htm<sup>2</sup> lisävuokra 4,48 euroa/htm<sup>2</sup>. Yhteensä vuokra tulee olemaan 24,61 euroa/htm<sup>2</sup> kk 153 320,30 euroa/kk ja 1 839 843,60 euroa/v.

Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 10 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistusajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Rahoitus



Enimmäishinnan korotus rahoitetaan talonrakennushankkeiden rakentamishojelman puitteissa kohdentamattomille korjaushankkeille varustusta määrärahasta.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, tilahankkeita koskevien hanke- ja muiden suunnitelmien hyväksymisestä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa.

Kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 § 865 mukaan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomainen hyväksyy tilahankkeita koskevat hanke- ja muut suunnitelmat, kun hankkeen suunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään 5 miljoonaa euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti 13.6.2024 § 83 oikeuttaa teknisen johtajan hyväksymään tilahankkeiden hankesuunnitelmat ja vuokrausesitykset ajalla 28.6. - 21.8.2024 päätösvaltuuksien rajoissa, esittämään yli viiden milj. euron (alv. 0 %) hankesuunnitelmat ja vuokrausesitykset kaupunginhallitukselle ja oikeutti rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden jatkamaan suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

#### Lisätiedot

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

#### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.06.2020 § 94

HEL 2020-006230 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Käpylän peruskoulun Hykkylä-rakennuksen toiminnalliset muutokset, 27.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on 846 brm<sup>2</sup> ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 590 000 euroa maaliskuun 2020 kustannustasossa.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21291



01.10.2024

Asia/17

---

juha.polvinen(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi