



§ 378

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto osoitteessa Porvoonkatu 2 sijaitsevan Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta

HEL 2016-005582 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta 1 700 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enimmillään yhteensä 33 504 277 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ei ole vuoden 2022 talousarviossaan voinut varautua esitettyyn vuokrankorotukseen. Kasvatus- ja koulutuslautakunta edellyttää, että kaupunkiympäristön toimialan nyt esittämä enimmäishinnan korotus ja siitä aiheutuva vuosittainen lisävuokra (n. 358 000 euroa) kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arvioon huomioidaan toimialan budjetissa vuonna 2023, jolloin lisävuokraa aloitetaan maksamaan. Lisäksi tilahankkeen vuokravaikutukset (n. 3 230 000 euroa) tulee huomioida toimialan talousarviossa.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Susan Niemelä, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
susan.niemela(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on esittänyt kaupunginhallitukselle Aleksis Kiven peruskoulun hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista. Päätös tehtiin (3.6.2021 § 3) ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala hyväksyy enimmäishinnan korottamisen.



Rakennus sijaitsee Kallion kaupunginosassa osoitteessa Porvoonkatu 2. Tilat on mitoitettu 700 oppilaalle. Rakentamisen alkamisesta, vuodesta 2019, lähtien koulu on toiminut väistötiloissa osoitteessa Porvoonkatu 2 sekä osoitteessa Sturenkatu 2. Peruskorjatut tilat on otettu käyttöön vuotta alkuperäissuunnitelmaa myöhemmin elokuussa 2021.

Hanke on laaja tekninen ja toiminnallinen perusparannus, jossa on uusittu talotekniset asennukset, parannettu energiataloutta sekä korjattu vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja vesikatto. Hankkeen yhteydessä on myös korjattu kosteusvaurioituneita rakenteita ja rakennettu uusi salaojitusjärjestelmä. Hankkeessa on ajanmukaistettu tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen syyt

Rakentamisen aikana on rakennuksen terveellisyyden ja turvallisuuden varmistamiseksi jouduttu toteuttamaan suunniteltua enemmän muutostöitä, jotka ovat aiheuttaneet huomattavia lisäkustannuksia.

Tällaisia ovat olleet muun muassa uusien salaojien välttämätön sijoittaminen suunniteltua syvemmälle, perusmuurin vesieristyksen välttämätön lisääminen suunnitelmissa esitettyä laajemmin ja rakennuksen vierustojen suunniteltua huomattavasti laajempi lisälouhinta ja alapohjan uusimisen yhteydessä tehty suunniteltua laajempi peruskallion louhinta. Lisäksi lisäkustannuksia aiheutti ilmenneiden saastuneiden maainesten poistaminen maaperästä sekä haitta-ainepurkutyöt, jotka kaikki olivat suunniteltua laajempia. Lisäkustannuksia aiheutti myös liikuntasaliin peltikaton purkaminen ja uudelleen rakentaminen talotekniikka-asennuksien takia.

Enimmäishinnan korotuksen vaikutus tilakustannuksiin

Hankkeen hyväksyty arvonnäveroiton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli 31 804 389 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa. Enimmäislaajuus on 11 123 brm² ja neliövuokran perusteena on 9509 htm². Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen uusi urakkavaiheen enimmäishinta on 33 504 277 euroa arvonnäverottomana syyskuun 2018 kustannustasossa, eli enimmäishinnan nousu on 1 700 000 euroa arvonnäverottomana.

Hankesuunnitelman mukainen kokonaisvuokra-arvio oli noin 239 100 euroa kuukaudessa eli 2 869 200 euroa vuodessa (25,40 euroa/htm²/kk). Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuuden kokonaisvuokranksi arvioidaan 268 915 euroa kuukaudessa eli 3 226 974 euroa vuodessa (28,28 euroa/htm²/kk). Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella.



Väistötilaratkaisu ei aiheuta lisäkustannuksia.

Aikaisemmat päätökset

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut puoltavan lausunnon kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Aleksis Kiven peruskoulun 20.4.2016 päivätystä perusparannuksen hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 31.8.2016 (§ 211).

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Susan Niemelä, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
susan.niemela(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 Aleksis Kiven peruskoulu Hankesuunnitelma liitteineen 20.4.2016
- 2 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 03.06.2021 § 55

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Rakennetun omaisuuden hallinta Palvelutilaverkko Yksikön päällikkö 30.01.2018 § 3

Kaupunginvaltuusto 31.08.2016 § 211

Kaupunginhallitus 08.08.2016 § 668

Opetuslautakunta 21.06.2016 § 126

Kiinteistölautakunta 02.06.2016 § 242