



02.05.2019

Asia/3

§ 50

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi

HEL 2016-006816 T 10 06 00

Hyväntoivonkatu 5, pysyvä rakennustunnus 65867

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 2 436 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 33 200 000 euroa helmikuun 2019 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala hyväksyy enimmäishinnan korottamisen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Arto Manninen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31849
arto.manninen(a)hel.fi
Sakari Heikkinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38458
sakari.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kustannusarvio 10.4.2019 Jätkäsaaren peruskoulu
- 2 Kiinteistölautakunta 18.5.2017 § 253

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Rya/rakennuttaminen

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Jätkäsaaren uudelle asuinalueelle on suunniteltu peruskoulurakennus, jossa tulevat toimimaan suomenkielisen perusopetuksen luokkatasot 1 - 9. Suunnittelu perustuu arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Hankkeen rakentamistyöt on käynnistetty elokuussa 2017. Rakentaminen on toteutettu projektinjohtourakkana. Suunnitelmamuutokset sekä rakennuskustannusten yleinen nousu ovat aiheuttaneet hankkeen kustannusvarauksen ylittymisen. Hanke valmistui elokuussa 2019.

Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.9.2016 § 231 Jätkäsaaren peruskoulun 30.5.2016 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 159 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 28 430 000 euroa maaliskuun 2016 kustannustasossa.

Koulun tontti kuuluu Jätkäsaaren ensimmäiseen asemakaava-alueeseen, jolle rakennetaan vuoteen 2018 mennessä asunnot 6 000 asukkaalle. Jätkäsaaren peruskoulusta tulee uuden asuinalueen suomenkielinen pääkoulu.

Koulun mitoitus perustuu Jätkäsaaren, Ruoholahden, Lapinlahden, Etu-Töölön ja Taka-Töölön suomenkielisten lähikoulujen oppilasmaidojen lisätarpeen arvioon. Oppilasmaidojen tarpeen lisääntyminen määräytyy Jätkäsaaren alueen asuntorakentamisen edistymisen mukaan.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia. Koulurakennukseen ei rakenneta liikuntatiloja, vaan liikunnan opetusta varten vuokrataan tiloja viereiseen Bunkkerirakennukseen tulevista liikunta- ja uimahallitiloista.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankkeen toteutusmuoto on projektinjohtourakka. Kun urakoitsijan valinta tehtiin toukokuussa 2017, urakoitsijan tarjous perustui senhetkiseen kustannustasoon. Projektinjohtourakassa todelliset kustannukset muodostuvat kuitenkin rakentamisen aikana tehtävinä hankintoina. Koska hankkeen rakentamisen ajan rakennuskustannukset ovat olleet voimakkaassa nousussa. Rakentamisen kustannuksia kuvaava tarjoushin-



taindeksi on noussut tähän päivään mennessä 10 % sen jälkeen, kun urakoitsija jätti tarjouksensa urakkatarjouskilpailussa.

Kustannuslisäystä hankkeessa ovat aiheuttaneet lukuisat suunnitelmapäivitykset. Projektinjohtourakan luonteen mukaisesti suunnitelmat täydentyvät ja tarkentuvat hankkeen aikana. Muun muassa rakennuksen yläpohjan rakennetta muutettiin pitkäaikaiskestävyyden kannalta kestävämmäksi.

Sähkösuunnitelmiin on rakentamisen aikana tehty useita suunnitelmapäivityksiä. Useat erilaiset kaapeliliisäykset ovat olleet suurimmat kustannusten aiheuttajat sähkösuunnittelussa.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytty indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta urakan tilausajankohtana oli arvonlisäverottomana 30 764 000 euroa kustannustasossa maaliskuu 2017.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 33 200 000 euroa. Kustannustasona on käytetty indeksiä helmikuu 2019. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 4 069 euroa brm².

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuudelle vuokraksi arvioidaan 4 883 euroa/htm², josta pääomavuokra on 22,26 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 3,74 euroa/htm², yhteensä 176 778 euroa/kk ja 2 121 340 euroa/v. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistusajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Arto Manninen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31849
arto.manninen(a)hel.fi
Sakari Heikkinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38458
sakari.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kustannusarvio 10.4.2019 Jätkäsaaren peruskoulu
- 2 Kiinteistölautakunta 18.5.2017 § 253

Muutoksenhaku



02.05.2019

Asia/3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Rya/rakennuttaminen

Päätöshistoria

Kaupunginvaltuusto 14.09.2016 § 231

Kiinteistölautakunta 30.06.2016 § 295