



§ 282

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto osoitteessa Porthaninkatu 15 sijaitsevan Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta

HEL 2018-001823 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta 3 900 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enimmillään yhteensä 17 128 594 euroa maaliskuun 2019 kustannustasossa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta huomauttaa, että kaupunkiympäristön toimialan on huomioitava nyt esitettävä enimmäishinnan korotus ja siitä aiheutuva vuosittainen lisävuokra (n. 320 000 euroa) kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arvioon siten, että vuokrankorotus voidaan huomioida toimialan budjetissa jo vuodelle 2022. Lautakunta muistuttaa lisäksi, että tilahankkeen vuokraikutukset (n. 1 387 561 euroa) tulee huomioida toimialan talousarviossa.

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Vera Schulman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 20777
vera.schulman(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on esittänyt kaupunginhallitukselle Kallion lukion hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista. Päätös tehtiin (8.4.2021, § 5) ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala hyväksyy enimmäishinnan korottamisen. Suojeltu rakennus sijaitsee osoitteessa Porthaninkatu 15, Kallion kaupunginosassa. Tilat osoitteessa Porthaninkatu 15 on mitoitettu 509 opiskelijalle ja ne otetaan käyttöön kalustettuna tammikuuhun



2022 mennessä. Tilojen valmistumiseen saakka lukio toimii väistötiloissa osoitteessa Lehtikuusentie 4.

Hankesuunnitelma koskee laajaa toiminnallista ja teknistä peruseronusta sekä laajennusta. Hankkeessa korjataan vesikatto-, alapohja- sekä välipohjarakenteita. Julkisivut ikkunoineen kunnostetaan. Rakennuksen akustiikkaa, tilojen toiminnallisia yhteyksiä ja esteettömyyttä parannetaan. Hankkeessa toteutetaan pedagogisesti toimivat, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja joustavat tilat olemassa olevan rakennuksen puitteissa. Talotekniset järjestelmät laajennetaan ja parannetaan vastaamaan nykyisiä määräyksiä.

Hankkeessa rakennusta tullaan laajentamaan pihan puolelle 264 brm² suuruisella laajennuksella, joka on tekninen ja käyttöturvallisuutta lisäävä ratkaisu.

Hankkeen rakennustyöt käynnistettiin elokuussa 2018. Rakentamisen aikana on rakennuksen terveellisyyden ja turvallisuuden varmistamiseksi jouduttu toteuttamaan tavanomaisten muutostöiden lisäksi runsaasti muutostöitä, joita ei ole voitu suunnitteluajana tutkia ja määritellä. Nämä ovat aiheuttaneet huomattavia lisäkustannuksia.

Lisätöiden kustannuksia on nostanut muun muassa vesikaton suurempi korjaustarve, vanhojen välipohjarakenteiden ja haitta-aineiden lisääntyneet purkutyöt, louhintatyöt sekä ikkunoiden lisääntyneet tiivistystyöt. Kustannuksia ovat lisänneet myös lisätöistä johtuva urakka-ajan pidentyminen sekä arkkitehti- ja rakennesuunnittelun laajeneminen.

Enimmäishinnan korotuksen vaikutus tilakustannuksiin

Hankkeen hyväksytty arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli 12 270 000 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa ja enimmäislaajuus on 4378 brm². Neliövuokran perusteena on 3 271 htm².

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen uusiurakkavaiheen enimmäishinta on 17 128 594 euroa arvonlisäverottomana joulukuun 2019 kustannustasossa, eli enimmäishinnan nousu on 3 900 000 euroa arvonlisäverottomana.

Hankesuunnitelman mukainen kokonaisvuokra-arvio oli noin 88 970 euroa/kk eli 1 067 650 euroa vuodessa (27,20 euroa/htm²/kk).

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuudelle vuokraksi arvioidaan 35,35 euroa/htm², josta pääomavuokra on 31,46 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 3,39 euroa/htm², yhteensä 115 630 euroa/kk ja 1 387 561 euroa/v. Väistötilakustannuksen osuus pääomavuokrassa on 0,28 euroa/m²/kk



(10 976 euroa/v). Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Aikaisemmat päätökset, osallistaminen ja muu valmistelu

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 8.5.2018 hyväksynyt Kallion lukion 20.12.2017 päivätyn perusparannuksen ja laajennuksen tarveselvityksen, ja antoi puoltavan lausunnon kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Kallion lukion 20.12.2017 päiväystä perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.6.2018 (§ 180).

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon, katu- ja liikennesuunnittelun, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Lukion edustajat ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Henkilökunta on osallistunut käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen ja irtokalustesuunnitteluun. Opiskelijat ovat osallistuneet piha- ja irtokalustesuunnitteluun.

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Vera Schulman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 20777
vera.schulman(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö
Kasvatus ja koulutus

Päätöshistoria



24.08.2021

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 08.04.2021
§ 33

HEL 2018-001823 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 3 900 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 17 128 594 euroa arvonlisäverottomana joulukuun 2019 kustannustasossa. Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

08.03.2018 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Kaupunginvaltuusto 13.06.2018 § 180

HEL 2018-001823 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 20.12.2017 päivätyn Kallion lukion perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 378 brm² ja että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 270 000 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 04.06.2018 § 392

HEL 2018-001823 T 10 06 00



Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 20.12.2017 päivätyn Kallion lukion perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 378 brm² ja että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 270 000 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 08.05.2018 § 98

HEL 2018-001823 T 10 06 00

Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti hyväksyä Kallion lukion 20.12.2017 päivätyn perusparannuksen ja laajennuksen tarveselvityksen, ja antoi puoltavan lausunnon kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Kallion lukion 20.12.2017 päiväystä perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelmasta.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta muistuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 kirjauksesta, jonka mukaan sisäilmakorjauksista aiheutuvat investoinnit eivät nosta tiloista perittävää käypää vuokraa.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 20.12.2017 päiväystä Kallion lukion perusparannuksen ja laajennuksen tarveselvityksestä ja hankesuunnitelmasta. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti 8.3.2018 kaupunginhallitukselle 20.12.2017 päivätyn Kallion lukion perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon tarveselvityksestä ja hankesuunnitelmasta.

Hankkeen enimmäislaajuus on 4 378 brm² ja hankkeen enimmäishinta on 12 270 000 euroa arvonlisäverottomana syyskuun 2017 kustannustasossa.

Esittelijä



24.08.2021

Asia/11

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Eeva Jalovaara, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
eeva.jalovaara(a)hel.fi