



03.05.2022

Asia/13

## § 101

### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto Etu-Töölön lukion perusparannuksen enimmäishinnan korottamisesta

HEL 2019-005319 T 10 06 00

#### Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon Etu-Töölön lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta 2 885 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 20 931 581 euroa toukokuun 2020 kustannustasossa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta huomauttaa, että kaupunkiympäristön toimialan on huomioitava nyt esitettävä enimmäishinnan korotus ja siitä aiheutuva vuosittainen lisävuokra (noin 193 222 euroa) kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arviossa siten, että vuokrankorotus voidaan huomioida toimialan budjetissa jo vuodelle 2023.

Lautakunta muistuttaa myös, että tilahankkeen vuokravaikutukset (noin 1 873 167 euroa) tulee huomioida toimialan talousarviossa. Lisäksi lautakunta korostaa, että hankkeiden kustannusarvion laadintaan ja kustannusten seurantaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

#### Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja  
Arja Kukkonen

#### Lisätiedot

Paula Heikkinen, projektiarkkitehti, puhelin: 31022374  
paula.heikkinen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 7.4.2022 esittänyt kaupunginhallitukselle Etu-Töölön lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista. Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala hyväksyy enimmäishinnan korottamisen. Kohde sijaitsee osoitteessa Arkadiankatu 26. Tilat on otettu käyttöön kalustettuna tammikuussa 2022. Tilojen



valmistumiseen saakka lukio toimi väistöiloissa osoitteessa Albertinkatu 40-42.

Etu-Töölön lukion perusparannuksen lähtökohtana on ollut sisäilman laadun parantaminen, talotekniikan nykyaikaistaminen ja energiatehokkuuden parantaminen. Samalla tilat on suunniteltu kaikille oppijoille sopiviksi, kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi.

Rakentamistyöt käynnistettiin tammikuussa 2020 ja hanke valmistui joulukuussa 2021. Rakentamisen aikana jouduttiin toteuttamaan suunnitelman mukaisten töiden lisäksi muutos- ja korjaustöitä, joita ei oltu voitu suunnitteluaikana tutkia ja määritellä. Hankkeen työmaa-aikana on toteutettu tavallista enemmän purkutöitä ja maa-aineksen poistoa. Lisäksi vesikatton uusiminen ja maalämmön toteuttaminen on aiheuttanut lisäkustannuksia.

Muut lisä- ja muutostyöt sisältyvät hankkeen hintaan. Tässä hankkeessa muutostöiden aiheuttamat kustannukset on esitetty erityisellä tarkkuudella, jotta kustannusrakenne on kaikille selvä. Suurin osa muutostöistä on toteutettu teknisin perustein eli käyttäjätoimialan muutoksilla on ollut vähäinen vaikutus kustannusten syntyymiseen.

#### Enimmäishinnan korotuksen vaikutus tilakustannuksiin

Kaupunginvaltuuston syyskuussa 2019 hyväksymä arvonlisäveroton enimmäishinta oli maaliskuun 2019 kustannustasossa 17 500 000 euroa. Urakoiden tilausajankohtana, toukokuun 2020 kustannustasossa, hankkeen hyväksytyt indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta oli 18 046 581 euroa.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 20 931 581 euroa. Kustannustasona on käytetty indeksiä toukokuu 2020. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 3373 euroa/brm<sup>2</sup>, mikä hintataso vastaa samankaltaisten toteutettujen koulurakennusten perusparannusten keskineliöhintaa.

Hankesuunnitelman mukainen kokonaisvuokra-arvio oli noin 139 995 euroa/kk eli noin 1 679 945 euroa/vuosi (29,30 euroa/htm<sup>2</sup>/kk).

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuudelle vuokraksi arvioidaan 32,67 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra on 28,63 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpito-vuokra 3,54 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 156 097 euroa/kk ja 1 873 167 euroa/vuosi. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella.

#### Aikaisemmat päätökset, osallistaminen ja muu valmistelu



03.05.2022

Kasvatus ja koulutuslautakunta on 18.6.2019 antanut kaupunkiympäristön toimialalle puoltavan lausunnon Etu-Töölön lukion perusparannuksen 13.6.2019 päiväystä hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.9.2019.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina 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.

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja  
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Paula Heikkinen, projektiarkkitehti, puhelin: 31022374  
paula.heikkinen(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristön toimiala  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 07.04.2022  
§ 29

HEL 2019-005319 T 10 06 00

Arkadiankatu 26 00100 Helsinki

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Etu-Töölön lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 2 885 000 eurolla arvonnalisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enin-



03.05.2022

tään yhteensä arvonlisäverottomana 20 931 581 euroa toukokuun 2020 kustannustasossa.

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

#### Käsittely

07.04.2022 Ehdotuksen mukaan

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

13.06.2019 Ehdotuksen mukaan

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden

#### Lisätiedot

Jari Miettinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 36973  
jari.miettinen(a)hel.fi  
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 43867  
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

#### Kaupunginvaltuusto 11.09.2019 § 244

HEL 2019-005319 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Etu-Töölön lukion perusparannuksen 13.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 741 brm<sup>2</sup> ja rakentamisen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 500 000 euroa maaliskuun 2019 kustannustasossa.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi

#### Kaupunginhallitus 26.08.2019 § 528

HEL 2019-005319 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



Kaupunginvaltuusto hyväksyy Etu-Töölön lukion perusparannuksen 13.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 741 brm<sup>2</sup> ja rakentamisen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 500 000 euroa maaliskuun 2019 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 18.06.2019 § 216

HEL 2019-005319 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyi Etu-Töölön lukion perusparannushankkeen 13.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Myös valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, sillä toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyasentoja ja edistetään turvallisuutta. 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 opiskelijoiden näkemykset tilojen kehittämisessä.

Hanke on esitelty kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstölle 11.3.2019. Työsuojelun lausunto on otettu huomioon suunnittelussa.

Esittelijä



03.05.2022

Asia/13

---

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja  
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Viivi Snellman, projektiarkkitehti, puhelin: 310 22378  
viivi.snellman(a)hel.fi