



14.09.2015

Kaj/2

§ 855

V 23.9.2015, Munksnäs högstadieskolan perusparannuksen hankehinnan korottaminen

HEL 2012-006964 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Munksnäs högstadieskolan perusparannuksen hankehinnan korotuksen siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomina 12 690 000 euroa huhtikuun 2015 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepääällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Munksnäs högstadieskola_HKA_17062015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankkeen lähtökohtina ovat Munkkiniemen ruotsinkielisen yläasteen rakennuksen sisäilmassa todetut puutteet sekä rakennuksen talotekniset ja rakenteelliset perusparannustarpeet. Rakennuksessa ei ole aikaisemmin tehty kattavaa perusparannusta.

Perusparannuksessa koulu saa ajanmukaiset fysiikan, kemian, maantiedon ja biologian, tekstiilityön ja teknisen työn opetustilat. Opettajille ja oppilashuollolle toteutetaan riittävät ja nykyajan vaatimuksia vastaavat työtilat sekä oppilaiden pukuhuone- ja wc-tiloja ajanmukaistetaan. Lisäksi koulurakennuksen esteettömyyttä, käyttöturvallisuutta ja pihan toiminnallisuutta parannetaan.



Koulu on mukana Tulevaisuuden koulu -ohjelmassa ja siihen liittyen rakennuksen aulaan on suunniteltu mediateekki.

Kaupunginvaltuusto päätti 9.4.2014 hyväksyä 5.4.2013 päivätyn Munksnäs högstadieskolan perusparannus -nimisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 733 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 10,45 miljoonaa euroa joulukuun 2012 kustannustasossa.

4.5.2013 päivätyn hankesuunnitelman kustannusarvion mukaan kustannukset ovat olleet 10,45 milj. euroa. 27.3.2014 päivätyn luonnossuunnittelun kustannusarvion mukaan kustannukset ovat olleet 10 115 000 euroa. 9.3.2015 päivätyn työpiirustusvaiheen kustannusennusteen mukaan kustannukset ovat 12,69 milj. euroa huhtikuun 2015 kustannustasossa.

Työpiirustusvaiheen kustannukset ylittävät hankesuunnitelman kustannustason johtuen kunnostettavien ja uusittavien rakenteiden määrän kasvusta. Lisäksi uusimmat kosteuden- ja puhtaudenhallintavaatimukset ovat tuoneet kustannusvaikutuksia.

Esittelijän perustelut

Yleistä hankkeesta

Kiinteistöviraston tilakeskus rakennuttaa hankkeen ja on tilannut rakennuttamistehtävät HKR-rakennuttajalta.

Munksnäs högstadieskola, nyt Hoplaxskolan Solnantien toimipiste, koostuu monesta eri-ikäisestä, toisiinsa liittyvästä osasta. Se on rakennettu vuosien 1949 - 1966 aikana eikä rakennuksessa ole tehty kattavaa perusparannusta. Rakennuksen pinta-ala on 5 438 brm². Koulun tontti on pinta-alaltaan 6 790 m².

Perusparannuksessa rakennuksen sisäilmaolosuhteita parannetaan. Haitta-ainepitoiset materiaalit poistetaan ja kosteusvauriot korjataan. Talotekniset järjestelmät uusitaan ja esteettömyyttä sekä käyttöturvallisuutta parannetaan.

Rakennuksessa tehdään toiminnallisia muutoksia, jotka parantavat tilojen käyttöä vastaamaan muuttuneita toiminnallisia tarpeita. Rakennuksen salin aulatilaa muutetaan mediateekiksi, jolloin se toimii myös opetustilana.

Kustannusten nousu



Työpiirustusvaiheessa esiin tulleet lisäkustannukset koskevat pääosin keskeisiä rakennusteknisiä osia. Niiden oikeaoppisella korjauksella varmistetaan koulurakennuksen rakenteiden toimivuus, turvallisuus ja parannetaan sisäilman laatua. Rakennuksessa tehtiin toteutussuunnitteluvaiheessa lisää rakenneavauksia ja todettiin kastuneita rakenteita salisiiven osalla.

Hyväksytyssä hankesuunnitelmassa oli mukana koulurakennuksen pihalla sijaitsevan holvikellarin kunnostus. Sen kunnostuksesta on luovuttu kustannussäästösyistä. Hankesuunnitelmavaiheessa rakennuksessa oli vielä yksi asunto, joka kunnostettiin. Asunnon tilat on toteutussuunnittelussa jouduttu muuttamaan talotekniikkatiloiksi.

HKR-Rakennuttajan mukaan työpiirustusvaiheen kustannukset ylittävät hankesuunnitelman kustannustason seuraavista syistä:

- Sisäpihan salaojitus sekä sokkeleiden kunnostus eristyksineen päätettiin lisätä suunnitelmaan.
- Louhintojen sekä kaivantojen määrät ja tuennat ovat lisääntyneet suunnitelmien tarkennuttua.
- Pihojen pintarakenteita joudutaan uusimaan hankesuunnitelmaa enemmän pihan kaivutöistä johtuen.
- Alapohja- sekä välipohjarakenteiden uusimistarve on kasvanut.
- Vanhojen väestönsuojien kunnostusmääräykset ovat muuttuneet hankesuunnitelman jälkeen.
- Iv-konehuoneiden sekä tekniikkakanaalien ja -kuilujen tilantarpeet ovat suunnitelmien tarkentuessa kasvaneet.
- Julkisivujen paikallisia korjaustoimenpiteitä on lisätty suunnitelmaan.
- Pintalattioiden injektointi- ja uusimistarpeet on nyt huomioitu.
- D-osan yläpohjan pintalaatan purku, rakenteiden palosuojaus ja eristeiden uusiminen on lisätty suunnitelmaan.
- Suunnitelmaan on lisätty ikkunoiden apukarmien uusiminen sekä liittymien tiivistys.
- Kunnostettavien ja uusittavien ikkunoiden sekä ovien määrät, paloluokat, lasitukset yms. ominaisuudet ovat tarkentuneet.
- Väliseinien, lasiseinien, siirtoseinien ja jakoseinien laajuudet sekä ominaisuudet ovat tarkentuneet.
- Perusparannus edellytetään toteutettavaksi kosteudenhallintaohjeen ja P1 - puhtaustasoluokituksen mukaan.

Hankkeen kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

HKR-rakennuttajan laatiman toteutussuunnitteluvaiheen kustannusennusteen mukaan hankeen enimmäishinta on 12 690 000



euroa arvonlisäverottomana huhtikuun kustannustasossa 2015. Tämä on 2 334 euroa brm².

Kiinteistöviraston tilakeskuksen laskeman arvion mukaan koulun tuleva vuokra on 1 153 400 euroa vuodessa eli 96 120 euroa kuukaudessa. Pääomavuokra on 18,20 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 3,80 euroa/htm² eli yhteensä 22,00 euroa huoneistoneliömetriltä kuukaudessa vuoden 2015 tasossa.

Hankkeen rahoitus ja aikataulu

Hanke on merkitty vuoden 2015 talousarvion liitteenä olevaan rakentamishjelmaan vuosille 2015–2016 yhteensä 10,45 milj. euron suuruisena. Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 merkitä talousarvion 2016 ja taloussuunnitelman 2016–2018 sekä kymmenen vuoden investointisuunnitelmaehdotuksen valmistelutilanteen tiedoksi. Hanke on ohjelmoitu investointisuunnitelmaehdotuksessa Hoplaxskolan -nimisenä (osoite Solnantie 18-20) vuosille 2016-2017 yhteensä 12,70 milj. euron suuruisena. Rakentamisen on suunniteltu alkavan helmikuussa 2016 ja päättyvän kesäkuussa 2017.

Rakentamisen on suunniteltu alkavan helmikuussa 2016 ja työn valmistuvan kesäkuussa 2017.

Väistötilat tulevat olemaan Kivitorpan kentän siirtokelpoisissa tiloissa.

Toteutus- ja ylläpitovastuut

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta, kiinteistön ylläpidosta ja on tilannut rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Munksnäs högstadieskola_HKA_17062015

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta



14.09.2015

Kaj/2

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 25.06.2015 § 294

HEL 2012-006964 T 10 06 00

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Munksnäs högstadieskolan perusparannus -hankesuunnitelman hankehinnan korotusta siten, että hankkeen laajuus on 5 438 brm² ja että sen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 12,69 miljoonaa euroa huhtikuun 2015 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta hyväksyy enimmäishinnan ja siitä aiheutuvan vuokranarvion tarkistuksen.

14.11.2013 Ehdotuksen mukaan

05.09.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Tilakeskuksen päällikkö 03.07.2014 § 43

HEL 2012-006964 T 10 06 00

Solnantie 18–20, 00330 Helsinki, 30. kaupunginosa, Munkkiniemi, kortteli 15, tontti 2, hanke 8084493

Päätös

Tilakeskuksen päällikkö päätti hyväksyä Arkkitehtuuritoimisto Kouvo - Partasen laatimat Munksnäs högstadieskolan perusparannuksen 31.12.2013 päivätty ja 01-01 - 06-05 numeroidut luonnosasiakirjat.

Päätöksen perustelut

Kiinteistölautakunta päätti kokouksessaan 16/2013 5.9.2013 (431 §) perusparannushankkeen 4.5.2013 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten että arvonlisäveroton enimmäishinta oli 10,45 miljoonaa euroa joulukuun 2012 kustannustasossa.



Kaupunginhallitus on puolestaan kokouksessaan 12/2014 (24.3.2014) päättänyt ehdottaa kaupunginvaltuustolle että se päättäisi hyväksyä hankesuunnitelman. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt hankesuunnitelman kokouksessaan 6/2014 (9.4.2014).

Yleistä hankkeesta

Hankkeen enimmäislaajuus on 5733 brm².

Munksnäs högstadieskola on rakennettu kuudessa osassa vuosien 1949-1966 aikana. Suunnitelmat ovat laatineet arkkitehdit Bertel Liljequist ja Arne Helander. Rakennuksella ei ole asemakaavassa suojelu-merkintää. Kohde kuuluu kaupunkisuunnitteluviraston Opintiellä –julkaisun luokituksessa luokkaan 2. Luokitus korostaa rakennuksen kaupunkikuvallista säilyneisyyttä ja arvoa. Sisätiloissa on vuosien myötä tehty paljon muutoksia. Rakennuksessa ei ole tehty varsinaista perusparannusta.

Munksnäs högstadieskola on yksi Helsingin viidestä ruotsinkielisestä yläasteesta. Koulussa annetaan ruotsinkielistä perusopetusta 7-9 luokilla. Rakennuksen oppilaskapasiteetti on 237 vähimmäisoppilaspaikkaa.

Hankkeen lähtökohtina ovat rakennuksen sisäilman todetut puutteet sekä rakennuksen talotekniset ja rakenteelliset perusparannustarpeet. Paloturvallisuutta on parannettu palokonsultin paloteknisen suunnitelman mukaan. Muun muassa uloskäytäväporrashuoneet muutetaan omiksi palo-osastoikseen. A- ja B-osan kellaritiloihin sekä D-osan käyttämättömälle ullakolle on suunniteltu uudet iv-konehuoneet.

Rakennus salaojitetaan. Osa alapohjista uusitaan, asunnon kohdalta välipohja puretaan osittain. A- ja B-osan vesikatot uusitaan energiatehokkuuden lisäämiseksi. Noin puolet ikkunoista uusitaan ja loput kunnostetaan.

Rakennuksen pihalla oleva kellarirakennus kunnostetaan hankkeessa. Tila on muutettu harrastus- ja vapaa-ajantiloiksi vuonna 1951. Hankesuunnitelmavaiheessa kiinteistössä oli vielä yksi asunto, joka peruskorjattiin hankkeessa.

Muutokset hankesuunnitelmaan verrattuna

Suunnitelmiin on tullut vain vähän muutoksia verrattuna hankesuunnitelmavaiheeseen.

Salaojitus on laajennettu koskemaan myös sisäpihaa.



Kellarikerrosten tekniset tilat ovat tarvinneet lisää korkeutta. Osittain alapohjia on laskettu alapäin, osittain yläpuolisia välipohjia on purettu. Kohteessa sijaitseva asunto on poistettu suunnitelmista teknisten tilojen tilantarpeen vuoksi.

Vanhassa perunakellarissa sijaitseviin partiolaisten tiloihin on lisätty varatie myös toiseen harrastetilaan paloviranomaisen vaatimuksesta.

Mediateekistä ja ryhmätyötilasta on suunniteltu keskeinen, kokoava sisätila (koulu osallistuu opetusviraston Tulevaisuuden kouluhankkeeseen).

Kustannukset

HKR-rakennuttajan luonnossuunnitelmavaiheen laatiman 27.3.2014 päivätyn kustannusennusteen mukaan hankkeen kustannukset ovat enintään arvonlisäverottomana 10 115 000 euroa (1 768 euroa/brm²), joulukuun 2012 kustannustasossa. Luonnosvaiheen kustannusarvio on laskettu hankesuunnitelman hintatasossa.

Luonnosvaiheen kustannukset eivät ylitä hankesuunnitteluvaiheen kustannuksia.

Aikataulu ja rahoitus

Rakentaminen alkaa kesäkuussa 2015 ja kohde on valmis joulukuussa 2016.

Munksnäs högstadieskolan perusparannushanke on Talonrakentamishankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2014-2023 aikataulun mukaisesti ajoitettuna. Investointi rahoitetaan tilakeskuksen alakohdalle 8020204 varatuista määrärahoista.

Lausunnot

Hanke on esitelty rakennusvalvonnalle, Helsingin kaupunginmuseolle, ympäristökeskukselle ja pelastuslaitokselle sekä hanke- että luonnossuunnitteluvaiheessa.

Hankesuunnitteluvaiheessa on pidetty hallintokuntapalaveri, johon ovat osallistuneet opetusvirasto, kaupunginmuseo, kaavoitusvirasto, rakennusvirasto ja kv tilakeskus.

Opetusvirasto on hankesuunnitteluvaiheessa lausunut hankkeesta ja luonnossuunnitteluvaiheessa kirjauttanut luonnossuunnitelmien hyväksymisensä suunnittelupöytäkirjaan numero 7, 29.4.2014.

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projekti johtaja, puhelin: 310 23058



14.09.2015

sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Kaupunginvaltuusto 09.04.2014 § 105

HEL 2012-006964 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 5.4.2013 päivätyn Munksnäs högstadieskolan perusparannus -nimisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 733 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 10,45 miljoonaa euroa joulukuun 2012 kustannustasossa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 24.03.2014 § 328

HEL 2012-006964 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 4.5.2013 päivätyn Munksnäs högstadieskola perusparannus -nimisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 733 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 10,45 miljoonaa euroa joulukuun 2012 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi



14.09.2015

Kaj/2

Opetuslautakunta 18.06.2013 § 136

HEL 2012-006964 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa kiinteistöviraston tilakeskukselle puoltavan lausunnon Munksnäs högstadieskolan 5.4.2013 päivitetystä hankesuunnitelmasta. Opetuslautakunta on jo 5.6.2012 antanut puoltavan lausunnon Munksnäs högstadieskolanin 20.4.2012 päivätystä hankesuunnitelmasta. Nyt päivitettyyn hankesuunnitelmaan on lisätty osa rakennuksen katon korjaustyötä, joka nostaa perusparannuksen verottomia kustannuksia 780 000 eurolla.

Lisäksi opetuslautakunta huomauttaa, että jo hyväksytyyn hankesuunnitelmaan lisätty kattoremontti on puhtaasti kunnossapidollinen toimenpide, eikä sen tulisi aiheuttaa opetusvirastolle tilakeskuksen esittämää vuokrankorotusta, joka on 29 676 euroa vuodessa 30 vuoden ajan.

05.06.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

linjanjohtaja
Niclas Grönholm

Lisätiedot

Mauno Kemppe, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
mauno.kemppi(a)hel.fi