



23.09.2015

Kaj/8

## § 221

### Höjning av projektpriset för ombyggnaden av Munksnäs högstadieskola

HEL 2012-006964 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna en höjning av projektpriset för ombyggnaden av Munksnäs högstadieskola så att projektets totalkostnader är högst 12 690 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för april 2015.

#### Behandling

Efter att diskussion hade förts i ärendet, konstaterade ordföranden att det under diskussionen hade framställts ett understött förslag, vars godkännande hade inneburit att behandlingen av ärendet avbryts. Ordföranden uppmanade därför de följande talarna att inskränka sina yttranden till frågan om återremiss av ärendet till stadsstyrelsen.

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten René Hursti understödd av ledamoten Harri Lindell under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att ombyggnadsprojektet genomförs på de villkor som godkändes vid stadsfullmäktiges sammanträde 9.4.2014, dvs. maximalt för 10,45 miljoner euro. Detta belopp är också angivet för åren 2015–2016 i byggnadsprogrammet, som utgör bilaga till 2015 års budget.

Redogörelsen befanns vara riktig.

#### 1 omröstningen

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som vill fortsätta behandlingen av ärendet röstar ja; vinner nej, har ledamoten René Hurstis förslag om återremiss godkänts.

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige återremitterar förslaget att höja projektpriset för ombyggnaden av Munksnäs högstadieskola till 12,65 miljoner euro. Stadsfullmäktige förutsätter att ombyggnadsprojektet genomförs på de villkor som godkändes vid stadsfullmäktiges sammanträde 9.4.2014, dvs. maximalt för 10,45 miljoner euro. Detta



belopp är också angivet för åren 2015–2016 i byggnadsprogrammet, som utgör bilaga till 2015 års budget.

Ja-röster: 80

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Matti Enroth, Yrjö Hakanen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Otto Lehtipuu, Eija Loukoila, Jape Lovén, Pekka Majuri, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Muttillainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Laura Rissanen, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Mirka Vainikka, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Tuulikki Vuorinen, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Nej-röster: 2

Rene Hursti, Harri Lindell

Blanka: 2

Eero Heinäluoma, Seppo Kanerva

Frånvarande: 1

Jan Vapaavuori

Stadsfullmäktige hade beslutat fortsätta behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045

katri.erroll(a)hel.fi

Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276

juha.viljakainen(a)hel.fi

## Bilagor

1 Munksnäs högstadieskola\_HKA\_17062015



23.09.2015

Kaj/8

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Utgångspunkterna för projektet är de brister som konstaterats i luftkvaliteten inomhus i byggnaden för Munksnäs svenska högstadieskola och byggnadens byggnadstekniska och strukturella ombyggnadsbehov. Någon genomgripande renovering har inte tidigare gjorts i byggnaden.

I och med ombyggnaden får skolan tidsenliga lokaler för undervisning i fysik, kemi, geografi och biologi, textilarbete och tekniskt arbete. Lärarna och elevvården får tillräckligt stora lokaler som uppfyller dagens krav medan elevernas omklädningsrum och toalettlokaler moderniseras. Dessutom förbättras skolbyggnadens tillgänglighet, användningssäkerhet och gårdens funktionalitet.

Skolan deltar i programmet Framtidens skola och i anslutning till det har ett mediatek planerats i byggnadens entréhall.

Stadsfullmäktige beslutade 9.4.2014 godkänna projektplanen, daterad 5.4.2013, med titeln Renovering i Munksnäs högstadieskolas byggnad så att projektet får omfatta högst 5 733 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggkostnaderna får uppgå till högst 10,45 miljoner euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för december 2012.

Enligt kostnadskalkylen i projektplanen, daterad 4.5.2013, har kostnaderna varit 10,45 mn euro. Enligt kostnadskalkylen i utkastspanen, daterad 27.3.2014, har kostnaderna varit 10 115 000 euro. Enligt kostnadsprognosen i arbetsritningsfasen, daterad 9.3.2015, uppgår kostnaderna till 12,69 mn euro i kostnadsnivån för april 2015.

Arbetsritningsfasens kostnader överskrider projektplanens kostnadsnivå på grund av ökningen i antalet konstruktioner som renoveras och förnyas. Dessutom har de nyaste kraven angående fukt- och renhetsk kontroll orsakat kostnadsverkningar.

## Föredragandens motiveringar

Allmänt om projektet



Fastighetskontorets lokalcentral låter bygga projektet och har beställt byggherreuppgifterna av HSB-byggherre.

Munksnäs högstadieskola, nu Hoplaxskolans lokaler på Solnavägen, består av många delar i olika åldrar som är kopplade till varandra. Den är uppförd 1949–1966, och någon egentlig renovering har inte tidigare gjorts. Byggnadens yta är 5 438 m<sup>2</sup> bruttoyta. Skolans tomt har en yta på 6 790 m<sup>2</sup>.

I och med ombyggnaden kommer förhållandena i fråga om inomhusluften att förbättras, materialen med skadliga ämnen avlägsnas, fuktskadorna åtgärdas, byggnadstekniska systemen förnyas och tillgängligheten och användningssäkerheten förbättras.

I byggnaden görs funktionella ändringar, som förbättrar användningen av lokalerna så att de motsvarar de förändrade funktionella behoven. Entréhallen i byggnadens sal byggs om till ett mediatek, varvid det också fungerar som undervisningslokal.

#### Ökningen i kostnaderna

Tilläggskostnaderna som kommit fram i arbetsritningsfasen gäller huvudsakligen centrala byggnadstekniska delar. Genom en regelrätt renovering säkras att konstruktionerna i skolbyggnaden fungerar, att byggnaden är trygg och att luftkvaliteten inomhus blir bättre. I genomförandeplaneringsfasen gjordes ytterligare konstruktionsöppningar i byggnaden och i sallygeln konstaterades konstruktioner som blivit våta.

I den godkända projektplanen ingick upprustning av valvkällaren på skolgården. Upprustningen av källaren har strukits av kostnadsskäl. I projektplanefasen fanns i byggnaden ännu en bostad som renoverades. I genomförandeplaneringen har det varit nödvändigt att omdisponera bostadens lokaler till byggnadstekniska lokaler.

Enligt HSB-Byggherre har arbetsritningsfasens kostnader överskridit projektplanens kostnadsnivå med anledning av följande orsaker:

- Ett beslut om dränering av innergården och istandsättning av socklarna med isoleringar inkluderas i planen.
- Antalet och stöden för brytningar och schaktningar har vuxit då planerna preciserats.
- På grund av grävarbeten på gården är det nödvändigt att förnya gårdarnas ytkonstruktioner i större utsträckning än i projektplanen.
- Behovet att förnya botten- och mellanbjälklagen har ökat.



- Bestämmelserna om upprustning av gamla skyddsrum har ändrats efter utarbetandet av projektplanen.
- Lokalbehoven i fråga om ventilationsmaskinrum och teknikkanaler och teknikschant har ökat då planerna preciserats.
- Lokala reparationsåtgärder på fasaderna har lagts till planen.
- Ytgoldens injicerings- och förnyelsebehov har nu beaktats.
- Rivningen av ytplattan på översta bjälklaget i delen D, brandskyddandet av konstruktioner och förnyandet av isoleringar har inkluderats i planen.
- Förnyande av fönstrens ytterkarmar och tätande av fogarna har lagts till planen.
- Antalet, brandklasserna, glasningarna etc. på fönster och dörrar som rustas upp och förnyas har specificerats.
- Omfattningen och egenskaperna på mellanväggar, glasväggar, flyttväggar och delningsväggar har specificerats.
- Ombyggnaden förutsätts bli genomförd i enlighet med fukthanteringsanvisningen och nivån P1 i klassificeringen för renhetsnivåer.

#### Projektets kostnader och verkningar för driftsekonomin

Enligt kostnadskalkylen för genomförandefasen som HSB-byggherre tagit fram är maximipriset för projektet 12 690 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för april 2015. Det här motsvarar 2 334 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta.

Enligt en prognos av fastighetskontorets lokalcentral är skolans kommande hyra 1 153 400 euro per år, dvs. 96 120 euro per månad. Kapitalhyran är 18,20 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta och underhållshyran 3,80 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta dvs. totalt 22,00 euro per kvadratmeter lägenhetsyta per månad i prisnivån för 2015.

#### Projektets finansiering och tidsschema

Projektet upptas med totala storleken 10,45 mn euro i byggnadsprogrammet för åren 2015–2016, som utgör en bilaga till 2015 års budget. Stadsstyrelsen beslutade 17.8.2015 anteckna budgeten 2016 och ekonomiplanen 2016–2018 och förslaget till en tioårig investeringsplan. Projektet har i förslaget till investeringsplan programmerats under namnet Hoplaxskolan (adress Solnavägen 18–20) för åren 2016–2017 med totala storleken 12,70 mn euro.

Avsikten är att byggandet inleds i februari 2016 och att arbetet färdigställs i juni 2017.



23.09.2015

Kaj/8

De tillfälliga lokalerna kommer att vara i Stentorpsplanens flyttbara lokaler.

#### Ansvar för genomförande och underhåll

Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för genomförandet av projektet och fastighetens underhåll och har beställt byggherreuppgifterna av HSB-byggherre.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi  
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Munksnäs högstadieskola\_HKA\_17062015

#### För kännedom

Kiinteistölautakunta

#### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 14.09.2015 § 855

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.

24.03.2014 Ehdotuksen mukaan

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

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



23.09.2015

Kaj/8

juha.viljakainen(a)hel.fi

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 brm<sup>2</sup> 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 päivättyt 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 brm<sup>2</sup>.

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/brm<sup>2</sup>), 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 rakentamishankkeiden vuosiksi 2014-2023 aikataulun mukaisesti ajoitettuna. Investointi rahoitetaan tilakeskuksen alakohdalle 8020204 varatuista määrärahoista.

#### Lausunnot

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

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

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



23.09.2015

Lisätiedot

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

Stadsfullmäktige 09.04.2014 § 105

HEL 2012-006964 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplanen 5.4.2013 för renovering i Munksnäs högstadieskolas byggnad. Projektet får omfatta högst 5 733 m<sup>2</sup> bruttoyta, och byggkostnaderna får uppgå till högst 10 450 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för december 2012.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi  
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

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



23.09.2015

Kaj/8

---

Esittelijä

linjanjohtaja  
Niclas Grönholm

Lisätiedot

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