



07.10.2015

Kaj/11

§ 255

Projektplan för ombyggnad och nybyggnad av Alppilan lukio

HEL 2015-005074 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplanen för ombyggnad och nybyggnad av Alppilan lukio, daterad 1.6.2015, så att projektets maximiomfattning är 8 757 m² bruttoyta och maximipriset för byggnadskostnaderna exklusive mervärdesskatt är 23,2 miljoner euro i prisnivån för september 2014.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Alppilan lukio perusparannus ja uudisosa hankesuunnitelma
- 2 Opetuslautakunnan lausunto 25.8.2015

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Alppilan yläaste och Alppilan lukio ändras i samband med ombyggnaden till ett gymnasium. I byggnaden utförs en omfattande hus- och byggnadsteknisk renovering.

Någon genomgripande renovering har inte tidigare gjorts i byggnaden. Reparationerna av bottenbjälklaget som har orsakat problem med inomhusluften fortsätter ännu i det här projektet. I byggnaden måste också utföras ett flertal rivningar av skadliga ämnen.



Den nuvarande gymnastiksalsdelen rivs och på platsen byggs en ny gymnastiksal som uppfyller skolans krav. Köket förnyas och byggs ut. I byggnaden måste byggas två hissar.

I och med ombyggnaden förbättras den totala energiförbrukningen med 42 % jämfört med nuläget.

Föredragandens motiveringar

Projektets nödvändighet

Yhtenäiskoulun lukio och Alppilan lukio slogs samman i augusti 2015 och det nya gymnasiet kommer att placeras i Alphyddan. Elevantalet kommer att vara 760, dessutom har skolan 60 elever som avlägger dubbelexamen. Skolan är ett allmänt gymnasium.

Undervisningslokalerna utformas för gymnasieundervisning. Studentskrivningarna arrangeras i den nya gymnastiksalen och i fem klassrum.

Byggnaden har färdigställts år 1959 som Appilan yhteislyseo. Nu inhyser byggnaden Alppilan yläasteen koulu och Alppilan lukio. Byggnaden repareras så att den teoribetonade gymnasieundervisningen kan genomföras i enlighet med utbildningsverkets innehållskrav. Byggnadens lokalmässiga grundlösning, klassrum vid en mitt- eller sidokorridor, ändras inte. Möjligheterna att använda gården ökar. Dess funktionalitet förbättras så att den kan användas för gymnastiklektioner.

Den gamla gymnastiksalsdelen på berget rivs och på platsen byggs en ny sal som bättre motsvarar skolans behov samt nya tekniklokaler. I projektet har lösningen på frågan om gymnastiksalen betraktats ur tre olika perspektiv. Nybyggnad är den enda lösningen som resulterar i att skolan får en tillgänglig och tillräckligt hög gymnastiksal i full storlek. Användarförvaltningen tillstyrker nybyggnadsalternativet.

Projektets omfattning

Total yta	8 757 m ² bruttoyta
Våningsyta	8 080 m ² våningsyta
Lägenhetsyta	6 839 m ² lägenhetsyta

Projektets programyta är 4 850 m² effektiv yta, dvs. 6,4 m² effektiv yta/elev.

Tomtens storlek är 8 792 m².

Tekniska och ekonomiska motiveringar

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



Utgångspunkten för ombyggnaden ligger i byggnadens dåliga tekniska skick, den dåliga inomhusluften och temperaturproblemen. De skärpta energibestämmelserna riktas också mot ombyggnader av den här typen och höjer ombyggnadsgraden.

I byggnaden måste byggas flera nya ventilationsmaskinrum. En del kan byggas i samband med den nya gymnastiksalen. I byggnadens A-del, längst bort från salen, måste maskinrumen placeras i de nuvarande våningarna och i källaren. Att placera dem i vindvåningen i den här A-delen var stadsbildsmässigt omöjligt och dyrt, eftersom det förutsätter stärkande av konstruktioner från källarvåningen uppåt.

Målen för byggnadens användningstid är över 50 år i fråga om bärande konstruktioner och andra byggnadsdelar och 15–50 år i fråga om byggnadstekniken, beroende på systemet. I nuläget är den totala energiförbrukningen 276 kWh/m²; talet enligt projektplanefasen är 144 kWh/m².

Projektets maximipris

Projektets maximipris är 23,2 miljoner euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för september 2014.

Priset per kvadratmeter bruttoyta exklusive mervärdesskatt är 2 649 euro. Per elevplats blir det 30 526 euro (760 elever).

Inverkan på hyran

Lokalernas nuvarande hyra för utbildningsverket är 107 567 euro i månaden och 1 290 823 euro per år.

Det här är 14,54 euro/m² lägenhetsyta i månaden varav kapitalhyran är 11,47 euro/m² lägenhetsyta i månaden och underhållshyran 3,07 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Hyresgrunden är 7 398 m² lägenhetsyta.

Lokalernas uppskattade kommande månadshyra är 170 565 euro och årshyra 2 046 780 euro.

De nya uppskattade hyran är 24,95 euro/m² lägenhetsyta i månaden varav kapitalhyran är 21,10 euro/m² lägenhetsyta i månaden och underhållshyran i nivån för år 2015 är 3,80 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Hyresgrunden är 6 839 m² lägenhetsyta. Avkastningskravet är 3 % och avskrivningstiden 30 år. Den slutliga hyran bestäms enligt de verkliga kostnaderna och de verkliga underhållskostnaderna för tiden för färdigställandet.

Tillfälliga lokaler

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



07.10.2015

Kaj/11

För de tillfälliga lokalerna tas ut en tilläggshyra på cirka 7 040 euro i månaden i tio års tid.

Undervisningen förläggs till skolbyggnaden på Backåkersvägen 19 i tidigare Länsi-Helsingin lukio, som också fungerar som tillfälliga lokaler för andra gymnasier. I de tillfälliga lokalerna ska finnas möjlighet till elektroniska studentskrivningar.

Projektets finansiering och tidsschema

I 2015 års budget och i ekonomiplanens husbyggnadsprogram 2015–2024 har reserverats 17 miljoner euro för projektet. Stadsstyrelsen beslutade 17.8.2015 anteckna budgeten 2016 och ekonomiplanen 2016–2018 och beredningsläget för förslaget till en investeringsplan för 10 år. Projektet har programmerats i förslaget till investeringsplan med storleken 23,2 mn euro.

Det är meningen att byggandet inleds i januari 2017 och ombyggnaden färdigställs i december 2018.

Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för genomförandet av projektet och underhållet av fastigheten och beställer byggherreuppgifterna av en byggherrekonsult som lokalcentralen konkurrensutsatt.

Utbildningsnämndens utlåtande

Utbildningsnämnden har 25.8.2015 gett ett utlåtande till fastighetsnämnden där den tillstyrker projektplanen för ombyggnad och nybyggnad av Alppilan lukio, daterad 1.6.2015. Utbildningsnämndens utlåtande ingår som bilaga.

Slutligen

Beslutsförslaget följer fastighetsnämndens enhälliga förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

1 Alppilan lukio perusparannus ja uudisosa hankesuunnitelma



07.10.2015

Kaj/11

2 Opetuslautakunnan lausunto 25.8.2015

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Rakennusvirasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 28.09.2015 § 915

HEL 2015-005074 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 1.6.2015 päivätyn Alppilan lukion perusparannusta ja uudisosaa koskevan hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 757 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23,2 miljoonaa euroa syyskuun 2014 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepääällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Opetuslautakunta 25.08.2015 § 161

HEL 2015-005074 T 10 06 00

Lausunto

Opetuslautakunta antoi kiinteistölautakunnalle puoltavan lausunnon Alppilan lukion perusparannuksen ja uudisrakennuksen 1.6.2015 päiväystä hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

linjanjohtaja
Arja Kukkonen



07.10.2015

Kaj/11

Lisätiedot

Mauno Kemppe, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 86860
mauno.kemppi(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 11.06.2015 § 261

HEL 2015-005074 T 10 06 00

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 1.6.2015 päivätyn Alppilan lukion perusparannusta ja uudisosaa koskevan hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 757 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23,2 miljoonaa euroa syyskuun 2014 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

Kiinteistölautakunta päätti, että hankkeen suunnittelu voi jatkua odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

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