



19.04.2017

Kaj/11

## § 190

### Munkkivuoren ala-asteen perusparannushankkeen enimmäishinnan korottaminen

HEL 2015-003924 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä Munkkivuoren ala-asteen perusparannuksen arvonlisäverotoman 9 200 000 euron enimmäishinnan korottamisen 10 800 000 euroon joulukuun 2015 kustannustasossa siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 474 brm<sup>2</sup>.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Munkkivuoren ala-aste\_HASU liitteineen\_enimmäishinnan korottaminen\_161230

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Munkkivuoren ala-asteen perusparannuksesta on valmistunut 1.3.2016 päivätty hankesuunnitelma tilakeskuksen ja opetusviraston yhteistyönä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt hankesuunnitelman 6.6.2016 (§ 575).

Hankepäättöksen jälkeen yleissuunnitteluvaiheessa on todettu kustannuksia, joita ei hankesuunnitteluvaiheessa ole huomioitu tai ne on arvioitu liian alhaisiksi. Kustannusten nousu koostuu kolmesta kokonaisuudesta: julkisivutöiden laajentumisesta, koulun keittiön muutoksesta ja LVIA-töistä. Lisäksi rakennusalan tarjoushintataso on noussut korkeasuhdanteen takia.

#### Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma 1.3.2016



Munkkivuoren ala-asteen rakennukset on suunnitellut arkkitehti Kari Virta. Koulu on otettu käyttöön vuonna 1966.

Alkuperäinen asemakaava vuodelta 1955 on edelleen voimassa. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston Opintielä- selvityksessä rakennuskokonaisuus on luokiteltu arvoluokkaan 2.

Hyväksytty hankesuunnitelma pitää sisällään rakennuksen toiminnallisen ja teknisen perusparannuksen, jonka tavoitteena on korjata rakennuksen julkisivu ja parantaa sisäilmaolosuhteita, energiataloutta, esteettömyyttä, akustisia ominaisuuksia sekä paloturvallisuutta.

Hankkeessa rakennusten julkisivuverhous eristeineen korvataan uudella ulkonäöllisesti samankaltaisella, mutta rakennusteknisesti oikealla tuulettuvalla rakenteella. Maanvastaisten alapohjarakenteiden rakennusfysikaaliset puutteet korjataan ja salaojat sekä sadevesiviemärit uusitaan. Kellaritiloihin sekä 1. ja 2. kerrokseen rakennetaan uusia talotekniikan tiloja. Rakennusten vesi-, viemäri- ja lämmitys- sekä ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmät uusitaan.

Teknisen työn ja musiikin luokat päivitetään vastaamaan nykyisiä vaatimuksia. Ahtaiden opetustilojen yhdistettävyyttä parannetaan hyödyntämällä välitiloja. Pukeutumis-, peseytymis- ja wc-tilat rakennetaan uudestaan.

#### Kustannusten nousu

Hankepäättöksen jälkeen on todettu kolme kokonaisuutta, joiden kustannuksia ei hankevaiheessa ole huomioitu tai ne on arvioitu liian alhaisiksi.

Rakennusten julkisivurakenteiden korjaaminen on osoittautunut rakennusten monimuotoisuuden takia arvioitua työläämmäksi. Valesokkelien ulkokuorien ja eristeiden purkaminen ja uudelleen rakentaminen vaatii ennakoitua enemmän työtä. Julkisivujen tiilimuurauksen purkaminen eristeineen sekä tiilijulkisivujen toteuttaminen uutena tuulettavana rakenteena aiheuttavat nekin arvioitua suuremmat kustannukset. Vesikaton räystäsrakenteisiin joudutaan tekemään muutoksia toisin kuin hankesuunnitteluvaiheessa on ennakoitu. Julkisivun korjauskustannusten arvioidaan kohoavan 660 000 euroa.

Yleissuunnitteluvaiheen lopulla todettiin, että koulun keittiön uudistaminen on koulun toiminnan kannalta välttämätöntä. Siirtämällä keittiö rakennuksen pätyyn saadaan keittiön huoltoliikenne pois varsinaiselta pihalta ja näin välitunti- ja turvallisemmaksi. Ruokalatalan laajentamisen jälkeen ruokailujärjestelyt helpottuvat ja tila muodostaa liikuntasalin



kanssa monikäyttöisemmän kokonaisuuden. Keittiömuutoksen kustannusten arvioidaan olevan 540 000 euroa.

Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvioissa osaa LVIA- töiden kustannuksista ei osattu huomioida riittävän korkeina. Kustannuksia aiheuttavat työt ovat kuitenkin perusparannuksen kannalta välttämättömiä. Kustannusten nousu on 400 000 euroa.

Kustannusten muutos on yhteensä 1 600 000 euroa.

#### Hankkeen laajuus ja kustannukset

Hankkeen kokonaislaajuus on 4 474 brm<sup>2</sup> ja täydennetyt rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomina yhteensä 10 800 000 euroa (2 414 euroa/brm<sup>2</sup>) joulukuun 2015 kustannustasossa.

Kohteen nykyinen kuukausivuokra on 35 485,90 euroa (9,85 euroa/m<sup>2</sup>/kk), missä pääomavuokran osuus on 6,38 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran 3,48 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Korjauksen jälkeinen kuukausivuokra on 91 914 euroa (25,60 euroa/m<sup>2</sup>/kk) 30 vuoden kuoletusajalla ja 3 %:n korolla. Pääomavuokraksi muodostuu 21,80 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokraksi 3,80 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Vuokrat tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan.

#### Väistötilat

Rakentaminen vaiheistetaan. Rakentamisen aikana osa koululaisista on Munkkivuoren ala-asteen koulussa ja osa väistötiloissa.

Väistötilana toimii Munkkiniemen alueen olemassa oleva väistötilapaviljonki Kivitorpan kentällä osoitteessa Laajalahdentie 12a.

Ruokailu tapahtuu osaksi Munkkivuoren ala-asteen ja väistötilapaviljongin tiloissa, joita täydennetään ruoanjakelussa tarvittavalla varustuksella. Osaksi ruokailuun käytetään Munkkiniemen ala-asteen perusparannettuja ruokalaitiloja.

Opetusvirasto maksaa väistötiloista hankkeen toteutuksen ajan nykyisen vuokran suuruista vuokraa. Nykyisen vuokran ylittävä osuus väistötilakustannuksista lisätään hankkeen investointikustannuksiin ja huomioidaan tulevaa vuokraa laskettaessa. Väistötiloista aiheutuva kustannus 22 kuukauden ajalta on 573 878 euroa. Nykyisen vuokran ylittävä osuus siitä on 159 700 euroa ja sen vaikutus tulevaan vuokraan 0,20 euroa/m<sup>2</sup> 30 vuoden ajan.

#### Opetuslautakunnan lausunto



Opetuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kiinteistölautakunnalle Munkkivuoren ala-asteen perusparannuksen hankehinnan korottamisesta ja siitä aiheutuvasta vuokravaikutuksesta.

#### Hankkeen rahoitus, rakennuttaminen ja ylläpito

Vuoden 2017 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2017 - 2026 hankkeen rakentamiskustannuksiksi on merkitty yhteensä 9 200 000 euroa rakentamisen ajoituksessa vuosille 2017 - 2019. Hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen edellyttämä lisärahoitustarve otetaan huomioon talousarvio-  
raamin puitteissa vuosien 2018-2027 rakentamishjelmaa laadittaessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Tilakeskus on tilannut rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta. Ta-  
voitteena on toteuttaa hanke siten, että rakentaminen alkaa loppukesäl-  
lä 2017 ja tilat valmistuvat kesällä 2019.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Munkkivuoren ala-aste\_HASU liitteineen\_enimmäishinnan korottami-  
nen\_161230

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi

Kiinteistölautakunta  
Opetuslautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto

#### Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 03.04.2017 § 332



HEL 2015-003924 T 10 06 00

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Munkkivuoren ala-asteen perusparannuksen arvonlisäverottoman 9 200 000 euron enimmäishinnan korottamisen 10 800 000 euroon joulukuun 2015 kustannustasossa siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 474 brm<sup>2</sup>.

06.06.2016 Ehdotuksen mukaan

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Opetuslautakunta 14.02.2017 § 25

HEL 2015-003924 T 10 06 00

## Lausunto

Opetuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kiinteistölautakunnalle Munkkivuoren ala-asteen perusparannuksen hankehinnan korottamisesta ja siitä aiheutuvasta vuokravaikutuksesta. Munkkivuoren ala-asteen 1.3.2016 päivätyn perusparannuksen hankesuunnitelman 9,2 miljoonan euron enimmäishintaa on 31.12.2016 päivitetystä hankesuunnitelmassa korotettu. Korotettu hankehinta on arvonlisäverottomana 10,8 miljoonaa euroa joulukuun 2015 kustannustasossa ja siitä aiheutuva vuokravaikutus on 91 914 euroa kuukaudessa eli 1 102 968 euroa vuodessa.

19.04.2016 Ehdotuksen mukaan

### Esittelijä

vs. linjanjohtaja  
Marjo Kyllönen

### Lisätiedot

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

## Kiinteistölautakunta 12.01.2017 § 6

HEL 2015-003924 T 10 06 00

### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



---

**Esitys**

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Munkkivuoren ala-as-  
teen perusparannuksen arvonlisäverottoman 9 200 000 euron enim-  
mäishinnan korottamista 10 800 000 euroon joulukuun 2015 kustannus-  
tasossa siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 474 brm<sup>2</sup>.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta hyväksyy enimmäishin-  
nan korottamisen.

17.12.2015 Ehdotuksen mukaan

**Esittelijä**

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

**Lisätiedot**

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi