



§ 190

Högre maximipris för renovering i Munkkivuoren ala-asteen koulus byggnader

HEL 2015-003924 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna att maximipriset för renovering i Munkkivuoren ala-asteen koulus byggnader höjs från 9 200 000 euro till 10 800 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån i december 2015. Projektet får omfatta högst 4 474 m² bruttoyta.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Munkkivuoren ala-aste_HASU liitteineen_enimmäishinnan korottaminen_161230

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Projektplanen för renovering i Munkkivuoren ala-asteen koulus byggnader är daterad 1.3.2016. Den är utarbetad av fastighetskontorets lokalcentral och utbildningsverket i samråd. Den godkändes av stadsstyrelsen 6.6.2016 (575 §).

Efter projektbeslutet, i översiktsplaneringsskedet, upptäcktes det kostnader som inte beaktats i projektplaneringsskedet eller som varit för lågt beräknade. Kostnadsökningen har tre orsaker: fasadarbetena blir mer omfattande, köket måste ändras, och VVS- och automationsarbetena blir dyrare. Dessutom har anbudsprisnivån i byggbranschen stigit på grund av att det råder högkonjunktur.

Föredragandens motiveringar



Den godkända projektplanen 1.3.2016

Munkkivuoren ala-asteen koulus byggnader är ritade av arkitekten Kari Virta. De är från 1966.

Den ursprungliga detaljplanen från 1955 gäller fortfarande. Stadsplaneringskontoret har placerat byggnaderna i värdeklass 2 i en publikation om skolbyggnader i Helsingfors (Opintialla: helsinkiläisiä koulurakennuksia 1880–1980).

Den godkända projektplanen omfattar funktionell och teknisk renovering. Till renoveringen hör att reparera fasaderna och förbättra inomhusluftkvaliteten, energiekonomin, tillgängligheten, de akustiska egenskaperna och brandsäkerheten.

Fasadbeklädnaden inklusive isoleringsmaterialet ersätts med en ny konstruktion som liknar den nuvarande utseendemässigt men är en byggnadstekniskt sett ordentlig ventilerad konstruktion. De byggnadsfysikaliska bristerna i bottenbjälklagen på marken repareras, och dränerings- och dagvattenledningarna byts ut. Nya installationstekniska utrymmen byggs i källaren och i första och andra våningen. Vatten-, avlopps-, värme-, ventilations- och elsystemen förnyas.

Klassrummen för teknisk slöjd och musik renoveras så att de uppfyller dagens krav. Trånga undervisningslokaler blir lättare att slå ihop genom att mellanutrymmen utnyttjas. Nya omklädningsrum, duschrum och toaletter byggs.

Kostnadsökning

Det har efter projektbeslutet beträffande tre helheter upptäckts kostnader som inte beaktats i projektplaneringsskedet eller som varit för lågt beräknade.

Fasadkonstruktionerna har visat sig vara besvärligare än väntat att reparera på grund av att byggnaderna har varierande former. Det kräver mer arbete än beräknat att riva skalerna på och isoleringsmaterialen i de falska socklarna och att förse socklarna med nya skal och material. Kostnaderna blir oväntat höga också när tegelmurverket på fasaderna inklusive isoleringsmaterialet rivs och byggnaderna får tegelfasader i form av en ny ventilerad konstruktion. Takfotskonstruktionerna i yttertacket kräver ändringar, vilket inte var aktuellt i projektplaneringsskedet. Kostnaderna för fasadreparationer beräknas stiga med 660 000 euro.

Det framkom i slutet av översiktsplaneringsskedet att verksamheten i skolan kräver ett nytt kök. Om köket flyttas till gaveln försvinner servicetrafiken från den egentliga skolgården, vilket gör gården tryggare.



Matserveringen underlättas tack vare att matsalen blir större, och matsalen och gymnastiksalen bildar en helhet som kan användas mer mångsidigt. Kostnaderna för de ändringar som gäller köket beräknas uppgå till 540 000 euro.

En del av kostnaderna för VVS- och automationsarbeten är för lågt beräknade i kostnads kalkylerna från projektplaneringsskedet. De arbeten som orsakar kostnader är emellertid nödvändiga för renoveringen. Kostnadsökningen uppgår till 400 000 euro.

Kostnaderna stiger med sammanlagt 1 600 000 euro.

Omfattning på och kostnader för projektet

Projektet omfattar totalt 4 474 m² bruttoyta. De kompletterade byggkostnaderna blir 10 800 000 euro exklusive moms i kostnadsnivån i december 2015 (2 414 euro/m² bruttoyta).

Den nuvarande hyran för byggnaderna uppgår till 35 485,90 euro/månad (9,85 euro/m²/månad, varav 6,38 euro är kapitalhyra och 3,48 euro underhållshyra).

Efter renoveringen uppgår hyran till 91 914 euro/månad (25,60 euro/m²/månad, varav 21,80 euro är kapitalhyra och 3,80 euro underhållshyra). Beräkningen baserar sig på en avskrivningstid på 30 år och en ränta på 3 %. Hyran justeras utifrån de faktiska kostnaderna.

Tillfälliga lokaler

Byggandet i Munkkivuoren ala-asteen koulus byggnader sker i etapper. En del av eleverna arbetar där också under byggtiden, och en del flyttar till tillfälliga lokaler.

De tillfälliga lokalerna finns i en befintlig skolpaviljong på Stentorpsplanen i Munksnäs. Adressen är Bredviksvägen 21 a.

Måltiderna intas dels i Munkkivuoren ala-asteen koulus matsal och i skolpaviljongen, som får utrustning nödvändig för matservering, dels i Munkkiniemen ala-asteen koulus matsal, som blivit renoverad.

Medan projektet genomförs betalar utbildningsverket en hyra för de tillfälliga lokalerna som är lika stor som den nuvarande. Den del av kostnaderna för de tillfälliga lokalerna som överstiger den nuvarande hyran fogas till investeringskostnaderna för projektet och beaktas när den framtida hyran beräknas. Kostnaderna för de tillfälliga lokalerna blir 573 878 euro för 22 månader. Den del som överstiger den nuvarande hyran uppgår till 159 700 euro, och dess effekt på den framtida hyran är 0,20 euro/m² i 30 år.



Utlåtande från utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden tillstyrker i ett utlåtande till fastighetsnämnden det högre projektpriset för renovering i Munkkivuoren ala-asteen koulus byggnader, likaså höjningens effekt på hyran.

Finansiering, byggande och underhåll

Projektet ingår i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2017–2026, vilket utgör bilaga till 2017 års budget. Enligt programmet uppgår byggkostnaderna till sammanlagt 9 200 000 euro, och tidsangivelsen är 2017–2019. Det behov av tilläggsanslag som beror på att maximipriset höjs beaktas inom budgetramen när byggnadsprogrammet för åren 2018–2027 utarbetas.

Genomförande och tidsplan

Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för genomförandet av projektet och underhållet av fastigheten.

Fastighetskontorets lokalcentral har beställt byggherreuppgifterna av HSB-Byggherre vid byggnadskontoret. Det är meningen att projektet ska genomföras så att byggandet inleds sensommaren 2017 och slutförs sommaren 2019.

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med framställningen från fastighetsnämnden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Munkkivuoren ala-aste_HASU liitteineen_enimmäishinnan korottaminen_161230

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto



Beslutshistoria

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 brm².

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 päivitettyssä 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

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



19.04.2017

Kaj/11

Kiinteistölautakunta 12.01.2017 § 6

HEL 2015-003924 T 10 06 00

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Munkkivuoren alasteen perusparannuksen arvonlisäverottoman 9 200 000 euron enimmäishinnan korottamista 10 800 000 euroon joulukuun 2015 kustannustasossa siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 474 brm².

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta hyväksyy enimmäishinnan 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