



09.10.2019

Ärende/7

§ 300

Höjning av maximipriset i projektplanen för utbyggnad och ombyggnad av Mäkelänrinteen lukios skolhus

HEL 2018-013333 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände att maximipriset i projektplanen för utbyggnad och ombyggnad av Mäkelänrinteen lukios skolhus höjs med 3 800 000 euro, så att de sammanlagda kostnaderna för projektet uppgår till högst 20 800 000 euro exklusive mervärdesskatt på den kostnadsnivå som rådde i april 2019.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nyfors, stadssekreterare, telefon: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi
Ville Vastamäki, projektchef, telefon: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Bilagor

1 Mäkelänrinteen lukion perusparannus- ja laajennushankkeen kustannussarvio 16.5.2019

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Den godkända projektplanen

Stadsfullmäktige godkände 13.3.2019 (§ 102) projektplanen för utbyggnad och ombyggnad av Mäkelänrinteen lukios skolhus enligt vilken projektet omfattar högst 9 797 m² bruttoyta och byggnadskostnaderna för projektet uppgår till högst 17 000 000 miljoner euro exklusive mervärdesskatt på den prisnivå som rådde i september 2018.

Utbyggnads- och ombyggnadsprojektet är en del av byggandet av Urhea-campus, som knyter samman studier, idrott och boende i Backasbrinken. Projektplanen gäller en omfattande teknisk ombyggnad av den befintliga gymnasiabyggnaden och en ny tillbyggnad som länkar sam-



man gymnasiet med Urhea-hallen som ska uppföras på samma tomt och med det studentbostadshus som ska uppföras på granntomten.

I och med ombyggnaden byter man ut de ytterväggskonstruktioner och fönster som tillhör den befintliga gymnasiebyggnadens klassrumsflygel samt en del av bottenbjälklagskonstruktionerna. Samtidigt byter man ut de hustekniska systemen. Gymnastiksalsflygelns ytterväggskonstruktioner tätas och lokala fuktskador repareras. I anslutning till projektet fräschar man också upp gårdsområdet och byter ut dess dagvattensystem.

Kostnadsändringarna och deras orsaker

I projektplanestadiet gjordes kostnadskalkylen som en beräkning utifrån byggnadsdelarna. Översiktsplanens kostnadskalkyl är däremot prestationsbaserad, vilket gör den väsentligt mycket exaktare. Stads miljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden har föreslagit att projektets maximipris ska höjas med 3 800 000 euro. En noggrannare jämförelse finns i kostnadskalkylen, som bifogas.

Det pågår samtidigt tre olika byggnadsprojekt på Urhea-campus. I projektplanestadiet kände man ännu inte till alla specialarrangemang som krävs vid byggande som utförs parallellt. De tilläggskostnader som medförs av de arbetsarrangemang och installationstidsplaner som beror på parallellprojekten har uppdagats först i det noggrannare översiktsplanestadiet.

I projektplanestadiet uppskattade man bland annat att vägen till byggplatsen skulle ha kunnat ordnas genom Vallgårdsdalen. I genomförandeplanestadiet framgick det emellertid att alla tre projekts byggplatstrafik måste ordnas från Backasgatan och att skolans byggplatstrafik måste ordnas genom skolans underhållsgård. Detta är betydligt besvärligare och försvårar särskilt installationen av element på byggplatsen. Byggplatsens begränsningar förutsätter specialarrangemang i byggplatstrafiken och utnyttjande av dyr materiel för lyftande och transport.

Gatuplanen för Backasgatans ombyggnad och räntenivån för det tillfälliga parkeringsområde som blir en utbyggnadsreservering för Urhea-hallen har preciserats efter godkännandet av projektplanen. Att behärska gårdsområdets dagvatten och leda bort detta vatten förutsätter ett exceptionellt stort antal regnvattensbrunnar och att man har beredskap att göra schaktarbete i samband med anläggandet av dagvattensystemet.

I samband med förnyandet av den befintliga byggnadens fasad byter man också ut sockelns innerskal i syfte att säkerställa fasadkonstruk-



09.10.2019

Ärende/7

tionens täthet. Att det är nödvändigt att byta ut innerskalet har kommit fram först i genomförandeplanestadiet.

Byggandet har tidigt på sommaren 2019 börjat med flyttning av husteknik och rivning av bostads-/köksflygeln. Det ordnas denna höst ett anbudsförfarande om genomförandet av utbyggnaden och ombyggnaden. Det är meningen att tillbyggnaden ska tas i bruk i januari 2021. Ombyggnaden av den befintliga byggnaden genomförs i etapper, och projektet i dess helhet ska vara klart sommaren 2021.

Projektets nya sammanlagda kostnader

Det godkända maximipriset för ombyggnaden och utbyggnaden uppgick i projektplanestiets kostnadskalkyl till 17 000 000 euro exklusive mervärdesskatt på den kostnadsnivå som rådde i september 2018.

Efter höjningen av maximipriset uppgår projektets nya maximipris till 20 800 000 euro exklusive mervärdesskatt. Vid fastställandet av kostnadsnivån har man tillämpat indexet för april 2019. Kostnaderna uppgår till 2 123 euro/m² bruttoyta exklusive mervärdesskatt, vilket motsvarar det genomsnittliga priset per kvadratmeter för liknande genomförda ombyggnader av skolbyggnader.

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2019–2028, som bifogats budgeten för 2019, har det reserverats 11 000 000 euro åren 2019–2021 för att planera och genomföra projektet. Finansieringsbehovet på 20 800 000 euro för genomförandet av projektet har beaktats i beredningen av förslaget till nytt byggnadsprogram, så att projektet genomförs enligt den ursprungliga tidsplanen.

Efter kostnadsjusteringen uppskattas den blivande månadshyran för lokalerna uppgå till 23,99 euro/m² lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 20,18 euro/m² lägenhetsyta och underhållshyrans 3,81 euro/m² lägenhetsyta. De sammanlagda hyreskostnaderna vore således uppskattningsvis 201 134 euro i månaden, det vill säga 2 413 612 euro om året.

Den uppskattade hyran har beräknats på basis av det justerade maximipriset med 30 års avskrivningstid och en förväntad avkastning på 3 procent. Kapitalhyran preciseras enligt de verkliga kostnaderna och underhållshyran så att den motsvarar den aktuella underhållshyran när byggnaden är färdig.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande



09.10.2019

Ärende/7

Fostrans- och utbildningsnämnden har i sitt utlåtande 27.8.2019 (§ 305) tillstyrkt höjningen av projektets maximipris. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

Behörighet beträffande projektplaner

I enlighet med 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om projektplaner vars kostnadskalkyl överstiger 10 miljoner euro.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nyfors, stadssekreterare, telefon: 310 21731

maria.nyfors(a)hel.fi

Ville Vastamäki, projektchef, telefon: 310 25902

ville.vastamaki(a)hel.fi

Bilagor

1 Mäkelänrinteen lukion perusparannus- ja laajennushankkeen kustannusarvio 16.5.2019

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 23.09.2019 § 638

HEL 2018-013333 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Mäkelänrinteen lukion laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 3 800 000 eurolla siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonnalisäverottomana enintään 20 800 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

04.03.2019 Ehdotuksen mukaan



09.10.2019

Ärende/7

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi
Ville Vastamäki, hankepäällikkö, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 27.08.2019 § 305

HEL 2018-013333 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon Mäkelänrinteen lukion laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta 3 800 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enimmillään yhteensä 20 800 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta huomauttaa, että kaupunkiympäristön toimialan on huomioitava nyt esitettävä enimmäishinnan korotus ja siitä aiheutuva vuosittainen lisävuokra (n. 196 600 euroa) kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arviossa, että vuokrakorotus voidaan huomioida toimialan budjetissa jo vuodelle 2021.

Lautakunta muistuttaa lisäksi, että tilahankeen vuokravaikutukset tulee huomioida toimialan talousarviossa.

12.02.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Vera Schulman, johtava arkkitehti, puhelin: 310 20777
vera.schulman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennetun omaisuuden hallinta Palvelutilaverkko Yksikön päällikkö 11.07.2019 §
10

HEL 2018-013333 T 10 06 00

Päätös

Postadress

PB 1
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



09.10.2019

Ärende/7

Palvelutilaverkkoyksikön päällikkö päätti hyväksyä Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy:n laatimat Mäkelänrinteen lukion laajennuksen ja perusparannuksen 7.3.2019 päivätyt yleissuunnitelmat (L2) ehdoilla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala hyväksyy yleissuunnitelmat ja Kaupunginvaltuusto hyväksyy hankkeen enimmäishinnan korotuksen.

Päätöksen perustelut

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.3.2019 Mäkelänrinteen lukion laajennuksen ja perusparannuksen 14.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 9 797 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 000 000 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti 27.6.2019 kaupunginhallitukselle Mäkelänrinteen lukion laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korotusta siten, että hankkeen laajuus on 9 797 brm² ja kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään 20,8 miljoonaa euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

Suunniteltu perusparannus

Mäkelänrinteen lukioon osoitteessa Mäkelänkatu 47 on suunniteltu laajennus ja tekninen perusparannus, jonka yhteydessä tehdään toiminnallisia muutoksia ja uudistetaan piha-alue. Hankkeen toteuttaminen on edellytys Urhea-kampuksen toteutumiseksi. Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 mukaan Mäkelänrinteen opiskelun, urheilun ja asumisen yhdistävää Urhea-kampuksen rakentamista edistetään.

Laajennusosana on suunniteltu siten, että se mahdollistaa lukion, Urhea-hallin sekä Hoas:in asuinkerrostalon liittymisen toisiinsa sisäyhteydellä. Laajennuksen alimpaan kerrokseen, tulevan urheiluhallin sisäänkäyntitasolle, sijoittuvat aula-, puku-, pesu-, sosiaali- ja siivoustitilat. 1. kerrokseen, nykyisen lukiorakennuksen sisäänkäyntitasolle, toteutetaan uusi keittiö ja ruokasali. 2. kerrokseen sijoitetaan avoimen oppimisympäristön periaatteella toimivaa opetustilaa, joka palvelee myös ylioppilaskirjoitustilana. Laajennusosana sisältää Urhea-hallin ja koulun yhteiskäyttöisiä tiloja. Lisäksi Urhea-halli käyttää koulun ruokahuoltotiloja.

Perusparannuksen yhteydessä uudistetaan nykyiseen rakennukseen sijoittuvat aula- ja hallintotilat sekä lisätään opinto-ohjaajan tilat ja wc-tiloja. 2. kerroksessa uudistetaan oppilashuollon tiloja sekä päivitetään nykyinen fysiikan opetustila biologian opetustilaksi.



09.10.2019

Ärende/7

Uudet ja uudistettavat tilat suunnitellaan pitkäaikaiskestäväksi ja helposti huollettavaksi. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset suunnitellaan kulutusta kestäviksi, kunnostettaviksi ja helposti puhdistettaviksi.

Koulun ja urheiluhallin yhteisen pihan maastoa muotoillaan niin, että urheiluhallin rakennuttua saadaan järjestettyä tulvimisreitit sekä urheiluhallille esteetön sisäänkäynti. Pihan kasvillisuus ja pinnoitteet uusitaan. Pihalle sijoitetaan kuntoiluvälineitä. Polkupyöräpaikoitus, saatto- ja huoltoliikennejärjestelyt uudistetaan. Piha-alueen sadevesijärjestelmä uusitaan.

Nykyisen rakennuksen turvallisuus ja terveellisyys varmistetaan. Tuuletuvia ryömintätiloja puhdistetaan rakennusjätteestä ja niiden ilmanvaihtoa parannetaan. Maanvastaiset alapohjarakenteet, joiden alla on havaittu kosteutta, uusitaan pinnoitteiltaan vesihöyryä läpäiseviksi. TOJA-eristettä sisältävät ala-/välipohjarakenteet sekä tekniikkakanaali uusitaan. Liikuntasalisiivessä alapohjarakenne tiivistyskorjataan ja näyttämön alla olevat rakennusjätteet poistetaan. Nykyiset tiili-villa-tiili ulkoseinärakenteet puretaan ja uusitaan sisäkuorta myöten. Ikkunat uusitaan ja sokkelin TOJA-eriste poistetaan. Liikuntasalisiiven betoni-villa-tiili ulkoseinärakenteisiin tehdään kattava tiivistyskorjaus. Yläpohjassa korjataan paikallisia puutteellisia lisälämmöneristyksiä. Nykyinen siipirakennus puretaan laajennuksen tieltä.

Rakennuksen sähköjärjestelmät; mm. automaatio-, valaistus-, lukitus-, turva-, kulunvalvonta-, AV- ja tietotekniset järjestelmät uusitaan muutosalueilla ja rakennetaan laajennusosaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi ottaen huomioon rakennuksen eri käyttäjätahot ja yhteiskäyttöalueet.

Hanke on suunniteltu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia. Urhea-kampuksen hankkeiden yhteensovittamisessa on tehty yhteistyötä Urhea-halli Oy:n sekä Hoas:in edustajien kanssa.

Kustannukset

Yleissuunnitelmista laaditun, 16.5.2019 päivätyn kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 20 800 000 euroa.

Yleissuunnitelmien kustannusarvio ylittää arvonlisäverottomana 3 945 845 euroa hankesuunnitelman indeksikorjatun kustannusarvion 16 854 155 euroa. Enimmäishinnan korotusesitys on päätöksenteossa.



09.10.2019

Ärende/7

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019 - 2028 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 11 miljoonan euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2020 - 2021. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 20,8 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen aikataulu

Hankkeen aikataulu on kireä, koska ahtaan rakennuspaikan työmaajärjestelyjen vuoksi toteuttaminen on kytkettävä Urhea-hallin toteuttamiseen. Rakentaminen tehdään vaiheittain siten, että osa koulusta on koko ajan käytössä.

Laajennuksen rakentaminen alkaa purkutöillä kesällä 2019. Maanrakennustyöt tehdään syksyllä 2019. Laajennuksen rakentamisaika on 11/2019 – 11/2020. Perusparannus tehdään vaiheittain 4/2020 – 11/2020. Liikuntasalisiiven tiivistyskorjaukset tehdään 1/2021 - 4/2021.

Väistötilat

Laajennuksen toteutuksen aikana 8/2019 – 12/2020 koulun ruokailu siirretään väistötiloihin Stadin ammattiopiston ruokaloihin osoitteessa Hattulantie 2 sekä Onnentie 18. Tänä ajanjaksona myös osa opetuksesta siirretään väistötiloihin Stadin ammattiopiston Onnentie 18 toimipaikkaan. Väistötilojen arvioidut kustannukset ovat enintään 900 000 euroa (alv 0). Ne on otettu huomioon perusparannuksen jälkeen perittävän vuokran arviossa, mutta eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

Lausunnot ja esittelyt

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan edustaja on osallistunut hankkeen suunnitteluun ja järjestänyt käyttäjäkokouksia. Koulun rehtori on osallistunut käyttäjäkokouksiin. Yleissuunnitelmat on toimitettu tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle 10.7.2019.

Kaupungin esteettömyysasiamies on tarkastanut viitesuunnitelmat esteettömyyskatselmuksessa 2.10.2018. Ympäristöpalvelujen ympäristöterveys- ja elintarvikeyksiköiden edustajat ovat tarkastaneet viitesuunnitelmat 1.10.2018.



09.10.2019

Ärende/7

Yleissuunnitteluvaiheessa ei suunnitelmiin ole tullut olennaisia muutoksia. Katselmuksissa esitetyt huomiot on otettu jatkosuunnittelussa huomioon.

Rakennusvalvonta on myöntänyt hankkeelle rakennusluvan 4.6.2019.

Pelastuslaitos on hyväksynyt paloteknisen suunnitelman 5.4.2019.

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 27.06.2019
§ 69

HEL 2018-013333 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Mäkelänrinteen lukion laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korotusta siten, että hankkeen laajuus on 9 797 brm² ja kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään 20,8 milj. euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyy enimmäishinnan korotuksen ja siitä aiheutuvan tilakustannuksen muutoksen.

24.01.2019 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marjut Laurila, projektinjohtaja, puhelin: 310 38444
marjut.laurila(a)hel.fi

Stadsfullmäktige 13.03.2019 § 102

HEL 2018-013333 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för utbyggnad och ombyggnad av Mäkelänrinteen lukios skolhus, daterad 14.12.2018, enligt vilken projektet omfattar högst 9 797 m² bruttoyta och byggkostnaderna för



09.10.2019

Ärende/7

projektet uppgår till högst 17 000 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för september 2018.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nyfors, stadssekreterare, telefon: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi