



2

Lausunto Munkkivuoren ala-asteen peruskorjauksen enimmäishinnan korottamisesta

HEL 2015-003924 T 10 06 00

Lausuntoehdotus

Opetuslautakunta antaa 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.

Esittelijän perustelut

Kiinteistöviraston tilakeskus on pyytänyt opetuslautakunnalta lausuntoa Munkkivuoren ala-asteen perusparannuksen hankehinnan korotuksesta ja siitä aiheutuvasta vuokrasta.

Kiinteistölautakunta on esittänyt 12.1.2017 kaupunginhallitukselle perusparannuksen enimmäishinnan korottamista sillä ehdolla, että opetuslautakunta antaa hankkeesta puoltavan lausunnon.

Hyväksytty hankesuunnitelma 1.3.2016

Opetusvirasto on 19.4.2016 antanut puoltavan lausunnon 1.3.2016 päiväystä perusparannuksen 9,2 miljoonan euron hankesuunnitelmasta. Hankkeen aiheuttama vuokra oli 87 213 euroa kuukaudessa, eli 1 046 556 euroa vuodessa.

Jo hyväksytty hankesuunnitelma sisälsi rakennuksen teknisen perusparannuksen ja toiminnallisia muutoksia. Tavoitteena oli parantaa rakennuksen sisäilma- ja lämpöolosuhteita, energiataloutta, esteettömyyttä, akustiikkaa ja paloturvallisuutta. Hankkeen yhteydessä oli suunniteltu toteutettavaksi aine- ja yleisopetustilojen parannuksia, sekä puku-, pesu- ja wc-tilojen uusintaa.

Rakennuksen pinta-ala on 4474 brm², 3589 htm² ja 2806 hym².

Vuoden 2016 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa hankkeelle on varattu 9,2 miljoonaa euroa siten,



14.02.2017

että toteutus ajoittuu vuosille 2017-2019. Lisärahoitustarve on huomioitu vuosien 2017-2026 rakentamisohjelmaa laadittaessa.

Hankesuunnitelman päivitys 31.12.2016

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

Päivitetty hankesuunnitelma noudattaa 1.3.2016 päivättyä hankesuunnitelmaa, mutta kustannusten nousu koostuu julkisivutöiden laajentumisesta, koulun keittiön muutoksesta ja LVIA-töistä.

Muutetun hankesuunnitelman mukainen arvonlisäveroton hankehinta on joulukuun 2015 kustannustasossa 10 800 000 euroa. Hankehinnan nousu on 1 600 000 euroa. Uusi vuokra-arvio on 91 914 euroa kuukaudessa (25,60 euroa/htm², josta pääomavuokra on 21,80 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 3,80 euroa/htm²) eli 1 102 968 euroa vuodessa. Vuokramaksun perusteena on 3 589 euroa/htm² ja poisto aika 30 vuotta.

Opetusvirasto maksaa väistötiloista hankkeen toteutuksen ajan nykyisen vuokran suuruista vuokraa. Nykyisen vuokran ylittävä osuus väistötilakustannuksista lisätään hankkeen investointikustannuksiin ja huomioidaan tulevaa vuokraa laskettaessa 30 vuoden ajan.

Tilakeskuksen ilmoituksen mukaan väistötiloista aiheutuva kustannus 22 kuukauden ajalta on 573 900 euroa. Nykyisen vuokran ylittävän osuuden suuruus on 159 700 euroa ja sen vaikutus tulevaan vuokraan 0,2 euroa/htm².

Terveysvaikutusten arviointi:

Hankkeella on huomattavia terveysvaikutuksia. Esityksen mukaisilla toimenpiteillä parannetaan koulun sisäilman laatua sekä koulurakennuksen toiminnallisuutta, viihtyisyyttä, paloturvallisuutta, esteettömyyttä ja energiataloutta.

Esittelijä

vs. linjanjohtaja
Marjo Kyllönen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Munkkivuoren ala-aste_HASU liitteineen_enimmäishinnan korottaminen_161230



14.02.2017

POL/2

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano