



1

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Munkkivuoren ala-asteen perusparannushankkeen enimmäishinnan korottamiseksi

HEL 2015-003924 T 10 06 00

Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Munkkivuoren ala-asteen 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.

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.

Voimassa oleva asemakaava on alkuperäinen asemakaava vuodelta 1955. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston Opintieläselvityksessä rakennuskokonaisuus on luokiteltu arvoluokkaan 2.

Hyväksytty hankesuunnitelma pitää sisällään rakennuksen toiminnallisen ja teknisen perusparannuksen, jonka tavoitteena on korjata rakennuksen julkisivu ja parantaa rakennusten 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. Vesikatton 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 päätyyn 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 brm² ja täydennetyt rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomina yhteensä 10 800 000 euroa (2 414 euroa/brm²) joulukuun 2015 kustannustasossa.

Kohteen nykyinen kuukausivuokra on 35 485,90 euroa (9,85 euroa/m²/kk), missä pääomavuokran osuus on 6,38 euroa/m²/kk ja ylläpitovuokran 3,48 euroa/m²/kk.

Korjauksen jälkeinen kuukausivuokra on 91 914 euroa (25,60 euroa/m²/kk) 30 vuoden kuoletusajalla ja 3 %:n korolla. Pääomavuokraksi muodostuu 21,80 euroa/m²/kk ja ylläpitovuokraksi 3,80 euroa/m²/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 ruokalatioita.

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/m² 30 vuoden ajan.

Hankkeen rahoitus, rakennuttaminen ja ylläpito

Vuoden 2016 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2016 - 2025 on hankkeen rakentamiskustannuksiksi merkitty yhteensä 9 200 000 euroa rakentamisen ajoituksessa vuosille 2017 - 2019. Hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen edellyttämä lisärahoitustarve on otettu huomioon talousarvioraamin puitteissa vuosien 2017 - 2026 rakentamishjelmalla laadittaessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.



12.1.2017

Tila/1

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

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

Liitteet

1 Munkkivuoren ala-aste_HASU liitteineen_enimmäishinnan korottami-
nen_161230

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Opetusvirasto
Tilakeskus