



## § 305

### Kasvatus ja koulutuslautakunnan lausunto Mäkelänrinteen lukion laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta

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.

#### Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja  
Arja Kukkonen

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on esittänyt kaupunginhallitukselle Mäkelänrinteen lukion hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala hyväksyy enimmäishinnan korottamisen.



Mäkelänrinteen lukiossa, osoitteessa Mäkelänkatu 47, toimii Mäkelänrinteen lukion lisäksi Helsingin aikuislukio, Liiketalousopisto Perhon kaksoistutkintokoulutus sekä Brändö gymnasium, joka osallistuu Mäkelänrinteen lukion urheilun kurssitarjontaan. Lukion laajennuksen rakennushanke on osa opiskelun, urheilun ja asumisen yhdistävää Urheakampuksen toteutusta.

Tilahankkeessa toteutetaan pitkäaikaiskestävät, helposti huollettavat, energiatehokkaat ja nykyaikaista oppimista tukevat tilat. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varusteet ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Kasvatus ja koulutuslautakunta on 12.2.2019 antanut kaupunkiympäristön toimialalle puoltavan lausunnon Mäkelänrinteen lukion 14.12.2018 päivätyistä hankesuunnitelmasta. Hankkeen laajuus oli 9 797 brm<sup>2</sup> ja enimmäishinta 17 miljoonaa euroa. Hankkeen arvioitu vuokra oli 2 217 000 euroa eli 22,03 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokra oli 18,31 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokra 3,72 euroa/htm<sup>2</sup>. Hankeen osittaiset väistötilat toteutetaan osoitteeseen Onnentie 18. Hankesuunnitelman mukainen rakentaminen on käynnistynyt alkukesästä 2019 ja se valmistuu kesällä 2021.

#### Tarkentuneet kustannustiedot

Kaupunkiympäristön toimialan mukaan hankesuunnitelman kustannuslaskenta toteutettiin rakennusosapohjaisena laskentana, joka ei tuottanut riittävän tarkkoja kustannustietoja. Lisäksi yleissuunnitelmavaiheen kustannuslaskenta on tuonut esiin Urheakampuksen kolmen eri hankkeen työjärjestelyjen ja asennusaikataulujen aiheuttamat lisäkustannukset. Lisäksi kaupunkiympäristön toimiala on toteutussuunnitteluvaiheessa katsonut tarpeelliseksi uusia vanhan osan julkisivukorjausten yhteydessä myös sokkelin sisäkuoren julkisivurakenteen tiiveyden varmistamiseksi.

Esitetyn korotuksen jälkeen hankkeen uusi enimmäishinta on arvonlisäverottomana 20 800 000 euroa ja kustannukset arvonlisäverottomana 2 123 euroa/brm<sup>2</sup>. Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuudelle vuokraksi arvioidaan 23,99 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokra on 20,18 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokra 3,81 euroa/htm<sup>2</sup>, yhteensä 201 134 euroa kuukaudessa eli 2 413 612 euroa vuodessa. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja kolmen prosentin tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja



27.08.2019

Arja Kukkonen

Lisätiedot

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

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätöshistoria**

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

27.06.2019 Ehdotuksen mukaan

24.01.2019 Ehdotuksen mukaan

13.03.2019 Ehdotuksen mukaan

04.03.2019 Ehdotuksen mukaan

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 12.02.2019 § 15

HEL 2018-013333 T 10 06 00

**Lausunto**

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 14.12.2018 päivätystä Mäkelänrinteen lukion laajennusta ja perusrannusta koskevasta hankesuunnitelmasta ja lausuu lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen ja piharatkaisun suunnittelussa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Myös valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, sillä toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyasentoja ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi. Lisäksi pihan jalankulkuväylien valaistuk-



27.08.2019

seen tulee kiinnittää huomioita, erityisesti niiden ollessa liikenteen läheisyydessä.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannusseurannan, suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Opetuslautakunta on hyväksynyt Mäkelänrinteen lukion laajennuksen tarveselvityksen 16.5.2017.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut 10.10.2018 hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä. Lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää perusparannuksen vuokrankorotusta korkeana.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida opettajien ja opiskelijoiden näkemykset tilojen kehittämisessä.

#### Käsittely

12.02.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Asian aikana kuultavana oli johtava arkkitehti Vera Schulman.

Vastaehdotus:

Vesa Korkkula: Lisätään päätösehdotukseen:

“Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida opettajien ja opiskelijoiden näkemykset tilojen kehittämisessä.”

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Vesa Korkkulan tekemän vastaehdotuksen.

#### Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja  
Arja Kukkonen

#### Lisätiedot

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