



03.03.2020

Asia/4

§ 35

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto Helsingin Medialukion julkisivun ja vesikaton uusinnan sekä ilmanvaihdon muutostöiden hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta

HEL 2018-000287 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon Helsingin Medialukion julkisivun ja vesikaton uusinnan sekä ilmanvaihdon muutostöiden hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta 928 067 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enimmillään yhteensä 9 275 000 euroa maaliskuun 2018 kustannustasossa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta huomauttaa, että kaupunkiympäristön toimialan on huomioitava nyt esitettävä enimmäishinnan korotus ja siitä aiheutuva vuosittainen lisävuokra (n. 455 500 euroa) kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arvioon siten, että vuokrankorotus voidaan huomioida toimialan budjetissa jo vuodelle 2021. Lautakunta muistuttaa lisäksi, että tilahankkeen vuokravaikutukset tulee huomioida toimialan talousarviossa.

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Julia Pettersson Hakava, projektiarkkitehti, puhelin: 310 26884
julia.petterssonhakava(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on esittänyt kaupunginhallitukselle Helsingin Medialukion hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista. Päätös tehtiin ehdolla, että kas-



vatuksen ja koulutuksen toimiala hyväksyy enimmäishinnan korottamisen.

Helsingin Medialukion korjauksen lähtökohtana on ollut uusia vanhojen rakennuksien katot ja julkisivut sekä uudistaa ilmanvaihtojärjestelmä siten, että rakennusta voidaan jatkossakin käyttää nykyaikaisena ja toimivana koulukiinteistönä. Tavoitteena on ollut rakennuksen terveellisyyden ja turvallisuuden varmistaminen.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksella varmistetaan opetustoiminnan sujuvuutta nykyaikaistamalla ylioppilaskirjoitusten sähköistyksen vaatimuksia, parannetaan hätätilanteen poistumisteiden turvallisuustekijöitä sekä varmistetaan, että sisäilmaolosuhteiden parantamiseen tehdyt toimenpiteet toimivat parhaalla mahdollisella tavalla.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 13.2.2018 antanut kaupunkiympäristön toimialalle puoltavan lausunnon Helsingin Medialukion 4.1.2018 päivätystä hankesuunnitelmasta. Hankkeen laajuus oli 8 268 brm², vuokra-ala 7 460 m² ja enimmäishinta 8,31 miljoonaa euroa. Hankkeen arvioitu vuokra oli 1 393 826,40 euroa eli 18,57 euroa/htm², josta pääomavuokra oli 15,57 euroa/ htm² ja ylläpitovuokra 3,00 euroa/htm². Hankkeen väistötilat toteutettiin osoitteeseen Moisiontie 3.

Tarkentuneet kustannustiedot

Kaupunkiympäristön toimialan mukaan hankkeen enimmäishinnan määrittelyssä oli varauduttu tavanomaisiin peruskorjaushankkeessa esiintyviin muutostöihin. Hankkeeseen myönnetty lisä- ja muutostyövaraus ei tule riittämään verrattuna jo muodostuneisiin sekä vielä tuleviin rakentamisen kustannuksiin.

Korjauksen rakennustyöt käynnistettiin toukokuussa 2018. Kyseessä on kokonaisurakka. Rakentamisen aikana on jouduttu toteuttamaan tavanomaisten muutostöiden lisäksi muutostöitä, joita ei oltu hankesuunnitelmaan sisällytetty, ja joilla on sisäilmaolosuhteisiin parantava vaikutus.

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaksi vuokraksi arvioidaan 20,72 euroa/htm², josta pääomavuokra on 16,87 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 3,85 euroa/htm², yhteensä 154 105 euroa/kk ja 1 849 260 euroa/v. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Arja Kukkonen



03.03.2020

Asia/4

Lisätiedot

Julia Pettersson Hakava, projektiarkkitehti, puhelin: 310 26884
julia.petterssonhakava(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 31.10.2019
§ 103

HEL 2018-000287 T 10 06 00

Moisiontie 3, 00730 HKI

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin Medialukion julkisivujen ja vesikaton uusinnan sekä ilmanvaihdon muutostöiden hankesuunnitelman enimmäishintaa korotetaan 928 067 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 9 275 000 euroa arvonlisäverottomana maaliskuun 2018 kustannustasossa.

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

25.01.2018 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Toni Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 39351
toni.lahdemaki(a)hel.fi

Jouko Snellman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 23.04.2018 § 266

HEL 2018-000287 T 10 06 00

Postiosoite

PL 51300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kasvatusjakoulutus@hel.fi

Käyntiosoite

Töysänkatu 2 D
Helsinki 51
www.hel.fi/kasvatusjakoulutus

Puhelin

+358 9 310 8600

Faksi

+358 9 86390

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI2922661800003009

Alv.nro

FI02012566



Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi Helsingin Medialukion 4.1.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 268 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 310 000 euroa lokakuun 2017 kustannustasossa.

Käsittely

23.04.2018 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö Sari Hildén.

16.04.2018 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 13.02.2018 § 34

HEL 2018-000287 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Helsingin medialukion julkisivun ja vesikaton uusinnan sekä ilmanvaihdon muutostöiden 4.1.2018 päiväystä hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Tämä hankesuunnitelma koskee Helsingin medialukion teknistä perusparannusta osoitteessa Moisiantie 3. Hankesuunnitelma on laadittu entisten tilakeskuksen ja opetusviraston yhteistyönä. Hanke ei sisällä toiminnallisia tilamuutoksia.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota perusparannushankkeiden suunnittelun, suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta sekä sen vaikutukseen terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttökustannuksiin.

Hankkeen sisällöstä



Helsingin medialukion vanhoissa osissa, jotka ovat valmistuneet vuosina 1964, 1967 ja 1981, on oireiltu puutteellisen sisäilman vuoksi. Kiinteistön kuntotutkimuksissa on rakennuksen vanhojen osien ulkoseinien seinärakenteissa todettu mikrobikasvustoa. Ilmanvaihtoa on yritetty parantaa useaan kertaan.

Tässä hankkeessa korjataan rakennuksen vanhojen osien julkisivut, vesikatto ja ikkunat. Vuonna 2004 valmistuneessa osassa näitä korjauksia ei tarvitse tehdä. Samalla tehdään ilmanvaihdon muutostyöt, jolla saadaan sisäilman laatu ja energian säästö nykyvaatimusten tasolle. Ilmanvaihdossa huomioidaan myös suunniteltu oppilasmäärän lisäys. Muutostöiden vuoksi rakennetaan kaksi uutta lämmöntalteenotolla varustettua ilmanvaihtokonehuonetta kanavistoineen ja päätelaitteineen.

Ilmanvaihtokonehuoneiden rakentamisen lisäksi julkisivupinnan muutos tiilimuurauksesta tiiliverhouslevyksi ja ikkunoiden uusiminen vaativat rakennusluvan.

Hankkeen toteuttaminen on välttämätön sisäilmaolosuhteiden parantamisen vuoksi. Tehtävät toimenpiteet parantavat samalla kiinteistön energiatehokkuutta.

Hanke toteutetaan sääsuojattuna rakentamisena viidessä vaiheessa.

Toiminta koulussa

Helsingin medialukio perustettiin vuonna 2005 yhdistämällä Pohjois-Helsingin lukio, Malmin lukio ja Suutarilan lukio. Tapanilassa sijaitsevassa Helsingin suurimmassa lukiossa opiskelee noin 860 opiskelijaa.

Lukiossa on yleislinjan lisäksi medialinja, jonka opetuksessa painotetaan medialukutaitoa. Haku medialinjalle tapahtuu yhteishaun lisäksi erillisellä hakemuksella. Kouluun otetaan vuosittain noin 270 uutta opiskelijaa, joista 60 medialinjalle ja 210 yleislinjalle.

Toiminnalliset tilamuutokset

Hanke ei sisällä toiminnallisia tilamuutoksia.

Hankkeen yhteydessä lukion oppimisympäristöä nykyaikaistetaan ja laajennetaan irtokalusteiden uusimisen ja tietotekniikan päivityksen avulla.

Suunnitelluilla lisäyksillä rakennuksesta saadaan toimivampi ja tilankäytöltään entistä tehokkaampi koulu.

Kustannukset



Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen toteutuksesta ja ylläpidosta.

Hankkeen laajuus on 8 268 brutto-m² ja vuokra-ala on 7 460 m². Investoinnin kustannusarvio eli hankesuunnitelman enimmäishinta on 8,31 miljoonaa euroa.

Hankkeen rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaa 2018 – 2027 tarkistettaessa.

Lukion nykyinen vuokra on 10,95 euroa/htm²/kk. Kuukausivuokra on 81 687 euroa ja vuosivuokra 980 244 euroa.

Lukion tuleva vuokra on 18,57 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra 15,57 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra 3,0 euroa/htm²/kk. Kuukausivuokra on 116 152,20 euroa ja vuosivuokra on yhteensä 1 393 826,40 euroa. Tehtävät korjaukset lisäävät kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokrakuluja 413 582 euroa vuodessa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala vastaa laite- ja irtokalustehankinnoista sekä vaiheistukseen liittyvistä muuttokustannuksista.

Väistötilat

Rakentamisen ajaksi on elokuussa 2017 lukion pihaan rakennettu väistötilat.

Väistötilat on mitoitettu yhtä rakennusvaihetta varten. Väistötilan kustannukset ovat noin 584 400 euroa, alv 0%.

Väistötilojen vuokrakustannukset kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle ovat 303 400 euroa 37 kuukauden ajalta.

Rakentamisen aikaiset ylioppilaskirjoitukset voidaan järjestää sitä varten varustetuissa tiloissa Käpylän peruskoulussa ja väistötilana toimivassa rakennuksessa, osoitteessa Sturenkatu 2.

Aikataulu

Hankkeen toteutus alkaa huhtikuussa 2018 ja hanke valmistuu kesäkuussa 2020.

Vaikutusten arviointi

Tilojen terveellisyys, turvallisuus, käytettävyys ja viihtyisyys paranevat perusparannuksen myötä. Hankkeella parannetaan myös koulun toimivuutta ja työskentelyolosuhteita.



Kasvatus- ja koulutuslautakunta muistuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 kirjauksesta, jonka mukaan sisäilmakorjauksista aiheutuvat investoinnit eivät nosta tiloista perittävää käypää vuokraa.

Käsittely

13.02.2018 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Pia Pakarinen: Lisätään 32 kohdan jälkeen uusi kohta seuraavasti:

"Kasvatus- ja koulutuslautakunta muistuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 kirjauksesta, jonka mukaan sisäilmakorjauksista aiheutuvat investoinnit eivät nosta tiloista perittävää käypää vuokraa."

Kannattaja: Petra Malin

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Pia Pakarisen tekemän ja Petra Malinin kannattaman vastaehdotuksen.

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Mauno Kemppe, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 86860
mauno.kemppi(a)hel.fi