



§ 215

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto Ressun lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta

HEL 2017-010327 T 02 08 03 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon Ressun lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta 5 300 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enimmillään yhteensä 23 004 370 euroa.

Osoitteessa Kalevankatu 8–10 sijaitsevan Ressun lukion perusparannuksen lähtökohtana on ollut yli satavuotiaan koulurakennuksen talotekniikan ja sisäilman laadun parantaminen. Perusparannuksessa rakennuksen terveellisyttä ja turvallisuutta parannetaan sekä tilojen toiminnallisuus suunnitellaan vastaamaan nykyajan oppimisympäristöjä.

Asemakaavan mukaan rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka tarvelevät kadun- ja puistonpuoleisten julkisivujen, vesikattojen tai sisätilojen arvoa tai tyyliä. Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt on pyrittävä tekemään entistään.

Opetusvirasto on 31.5.2016 antanut kiinteistöviraston tilakeskukselle puoltavan lausunnon Ressun lukion 15.4.2016 päivätystä perusparannuksen hankesuunnitelmasta. Hankkeen laajuus oli 7260 brm² ja enimmäishinta 15,6 miljoonaa euroa. Hankkeen aiheuttama korotus vuonna 2016 maksettuun 932 124 euron vuokraan oli 511 596 euroa vuodessa eli koulurakennuksen vuosivuokra nousi 1,4 miljoonaan euroon. Lisäksi rakentamisen aikaisista väistötiloista osoitteessa Lehtikuusentie 4 aiheutuu 17 520 euron vuosittainen vuokrankorotus.

Rakennushanke on käynnistetty tammikuussa 2018. Kaupunkiympäristön toimialan mukaan enimmäishinnan korotukseen ovat johtaneet työmaa-aikana esiin tulleet lisätyöt, joiden selvittäminen olisi vaatinut mittavia purkutöitä suunnitteluvaiheessa. Rakennuksen välipohjassa oli asbestia, erilaisia muita haitta-aineita löytyi ennakoitua enemmän ja purkutöiden yhteydessä löytyi lähtötiedoista poikkeavia ennakoimattomia ratkaisuja. Lisäksi hanke tulee viivästymään neljä kuukautta alkuperäisestä aikataulusta eli valmistuu lokakuussa 2019.

Esitetyn korotuksen jälkeen hankkeen uusi enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23 004 370 euroa ja kustannukset arvonlisäverottomana 3 169 euroa brm². Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuus vuok-



raksi arvioidaan 33,56 euroa/htm², josta pääomavuokra on 29,91 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 3,65 euroa/htm², yhteensä 168 303 euroa kuukaudessa eli 2 019 641 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.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta huomauttaa, että kaupunkiympäristön toimialan on huomioitava nyt esitettävä enimmäishinnan korottaminen ja siitä aiheutuvaa vuosittainen lisävuokraa (n. 576 000 euroa) kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arviossa, että vuokrankorotus voidaan huomioida toimialan budjetissa jo vuodelle 2020. Lisäksi hankkeen valmistumisen viivästyminen aiheuttaa toimialalle ylimääräisiä kustannuksia.

Lautakunta muistuttaa lisäksi, että rakennussuojelusta johtuvat rakentamisen lisäkustannukset tulisi kuulua kiinteistön omistajalle, eivätkä rakennussuojelun lisävuokravaikutukset saa kuluttaa opetukseen varattua määrärahaa. Lisäksi Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 mukaan sisäilmakorjauksista aiheutuvien investointien ei tulisi nostaa tiloista perittävää käypää vuokraa.

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on esittänyt kaupunginhallitukselle Resson lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 5 300 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään 23 004 370 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa.



18.06.2019

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

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 02.05.2019
§ 51

HEL 2017-010327 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 4/66/3, Kalevankatu 8- 10

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Resson lukion perusparannuksen hanke-suunnitelman enimmäishinnan korottamista 5 300 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 23 004 370 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa.

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 76399
jari.miettinen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Tekninen johtaja 06.11.2018 § 172



HEL 2017-010327 T 02 08 03 00

Päätös

Tekninen johtaja päätti korottaa Ressun lukion perusparannuksen lisä- ja muutostyövarausta 26.10.2018 hyväksytyyn urakkavaiheen kustannusarvion mukaisesti.

Päätöksen perustelut

Hankesuunnitelma

Ressun lukion peruskorjauksen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.6.2016 (§180) siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 260 brm² ja, että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 600 000 euroa joulukuun 2015 hintatasossa.

Hankkeen enimmäishinta

Hankkeen indeksikorjattu enimmäishinta on 17 704 370 euroa arvonlisäverottomana (THI /2017). Hankkeelle päätetty indeksikorjattu enimmäishinta ei ylitä lisä- ja muutostyövarauksen korotuksen johdosta.

Urakkakustannusarvion muutos

Lisä- ja muutostöitä arvioitaessa on varauduttu tavanomaisiin esiintyviin muutoksiin. Työn aikana on kuitenkin ilmennyt suuria rakenteiden uusimistarpeita, joita ei voinut suunnitelmissa ottaa huomioon eikä toimivan koulun tiloissa tutkia. Tällaisia tarpeita on ollut mm. vesikaton ja räystäsrakenteiden sekä välipohjarakenteiden osalla.

Aikataulu

Rakentaminen on alkanut vuoden 2018 alussa ja valmistuu käyttöönotettavaksi joulukuussa 2019.

Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosina 2018-2019.

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukonaisuus Tekninen johtaja 21.11.2017 § 76

Lisätiedot

Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 76399
jari.miettinen(a)hel.fi

Kalevi Hinkkanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi