



18

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto kaupunkiympäristön toimialalle Vallilaan osoitteeseen Töysänkatu 2 sijoittuvien Konepajan lukion ja aikuislukion tilojen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta

HEL 2023-013996 T 10 06 00

Lausuntoehdotus

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon kaupunkiympäristön toimialalle osoitteessa Töysänkatu 2 sijaitsevan Konepajan lukion ja aikuislukion perusparannuksen ja tilamuutosten hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta 1 333 145 eurolla arvonnäisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enimmillään yhteensä 8 533 145 euroa Alv 0 % huhtikuun 2024 kustannustasossa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta huomauttaa, että kaupunkiympäristön toimialan tulee huomioida nyt esitettävä enimmäishinnan korotus ja siitä aiheutuva vuosittainen lisävuokra (n. 151 900 euroa) kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arvioon siten, että vuokrankorotus voidaan huomioida toimialan budjetissa. Lautakunta muistuttaa lisäksi, että tilahankkeen vuokravaikutukset (n. 2 917 900 euroa vuodessa) tulee huomioida toimialan talousarviossa.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu on pyytänyt kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta osoitteessa Töysänkatu 2 sijaitsevan Konepajan lukion ja aikuislukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on esittänyt kaupunginhallitukselle Konepajan lukion ja aikuislukion perusparannuksen ja tilamuutosten hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista. Päätös tehtiin (5.9.2024, § 102) ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala hyväksyy enimmäishinnan korottamisen. Rakennus sijaitsee osoitteessa Töysänkatu 2, Vallilan kaupunginosassa. Tilat on mitoitettu 750 oppijalle. Osoitteessa Töysänkatu 2 tilat on otettu osittain käyttöön elokuussa 2023 ja kokonaisuudessaan muutostyö valmistuu siten, että tilat voidaan ottaa kalustettuna käyttöön elokuussa 2025.

Hankesuunnitelma koskee laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta. Hankkeessa toteutetaan pedagogisesti toimivat, tarkoituksen-



mukaisesti mitoitettut ja joustavat tilat olemassa olevan rakennuksen puitteissa.

Hankkeen rakennustyöt käynnistettiin kesällä 2024.

Enimmäishinnan korotukselle on kaupunkiympäristön toimialan antaman tiedon mukaan muun muassa seuraavat perusteet:

Hanke aloitettiin oppivelvollisuuden muutoksen takia kiireellä rakennuksen ollessa samaan aikaan käytössä, minkä vuoksi hanke päätettiin toteuttaa projektinjohtomallilla vaiheistaen. Kiireellisen aikataulun takia hankepäättös tehtiin perustuen alustavaan kustannusarvioon tietoisina siitä, että viimeisen vaiheen tavoitekustannuksesta pystytään päättämään vasta kehitysvaiheen jälkeen, yhteistyössä työstettyjen suunnitelmien pohjalta.

Lähtötietojen ja suunnitelmien tarkentuminen on vaikuttanut etenkin taloteknisiin ja rakennusteknisiin suunnitelmiin. Uuden käyttötarkoituksen vaatimat välttämättömät korjaukset mm. paloturvallisuuteen ja äänitekniisiin rakenteisiin liittyvät muutokset ovat aiheuttaneet lisäkustannuksia hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvioon verrattuna.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ei ole esittänyt vuokrankorotukseen vaikuttavia muutoksia.

Enimmäishinnan korotuksen vaikutus tilakustannuksiin

Alkuperäisen 31.10.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio oli 7 200 000 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa. Neliövuokran perusteena on 8179 htm², josta lukion käytössä oleva osuus on 5150 htm².

Hankkeen korotettu enimmäishinta on 8 533 145 euroa Alv 0 % huhtikuun 2024 kustannustasossa eli enimmäishinnan nousu verrattuna kasvatus- ja koulutuslautakunnan alkuperäiseen hankesuunnitelmalausuntoon on 1 333 145 euroa arvonlisäverottomana.

Alkuperäisen hankesuunnitelman mukainen kokonaisvuokra-arvio oli noin 230 500 euroa/kk eli 2 766 000 euroa vuodessa (28,19 euroa/m²/kk).

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuudelle vuokraksi arvioidaan 29,73 euroa/htm², yhteensä noin 243 160 euroa kuukaudessa ja 2 917 900 euroa vuodessa. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Aikaisemmat päätökset



Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi 14.11.2023 (§269) puoltavan lausunnon kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Konepajan lukion ja aikuislukion tilojen 31.10.2023 päivätystä perusparannuksen ja tilamuutosten hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.1.2024 § 36.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on esittänyt kaupunginhallitukselle Konepajan lukion ja aikuislukion perusparannuksen ja tilamuutosten hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista. Päätös tehtiin (5.9.2024, § 102).

Hankesuunnitelma laadittiin kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä.

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Harri Korhonen

Lisätiedot

Ulla Manninen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 22493
ulla.k.manninen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano