



§ 18

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston lausunto kaupunginhallitukselle Munkkiniemen yhteiskoulun perusparannuksen hankesuunnitelmasta ja perusparannushankkeen laina-anomuksesta

HEL 2022-011728 T 02 05 03 00

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto antoi kaupunginhallitukselle puoltavan lausunnon Munkkiniemen yhteiskoulun perusparannuksen hankesuunnitelmasta ja esitetyn hankkeen lainoittamiskelpoisuudesta.

Käsittely

Esittelijä muutti lausuntoehdotuksen muotoon:

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto antaa kaupunginhallitukselle puoltavan lausunnon Munkkiniemen yhteiskoulun perusparannuksen hankesuunnitelmasta ja esitetyn hankkeen lainoittamiskelpoisuudesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39569
markku.hakonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Munkkiniemen yhteiskoulu, hankesuunnitelma 1.11.21 päivitys 5.1.23

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Munkkiniemen koulu
Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti

Lausuntoehdotus



Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto antaa lausunnon Munkkiniemen yhteiskoulun perusparannuksen hankesuunnitelmasta ja esitetyn hankkeen lainoittamiskelpoisuudesta

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu on lausunnon valmistelun yhteydessä osaltaan arvioinut lainan myöntämisen edellytyksiä. Arvioitavana ovat olleet hankkeen kustannukset, esitetyn hankkeen sisältö, toteuttamiskelpoisuus ja tarkoituksenmukaisuus sekä rakennuksen kunto. Erikseen on vielä arvioitu rakennuksen vakuuskelpoisuutta koululta saatujen selvitysten perusteella.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut puoltavan lausunnon 5.1.2023 päivitetystä Munkkiniemen yhteiskoulun hankesuunnitelmasta (liite 1) perusparannuksen osalta. Lautakunta puoltaa myös perusparannukseen myönnettävää vaiheistettua lainaa.

Lyhyt kuvaus hankkeesta

Munkkiniemen yhteiskoulu on yksityinen sopimuskoulu, joka on valmistunut vuonna 1951 ja toimii osoitteessa Laajalahdentie 21, 00330 Helsinki. Munkkiniemen yhteiskoulua ylläpitää Munkkiniemen yhteiskoulun koulutussäätiö sr, joka on hakenut lainaa vuodelle 2023 peruskorjausta varten.

Munkkiniemen yhteiskoulun nykyiset tilat palvelevat tällä hetkellä n. 960 oppilasta.

Hankkeessa rakennukseen on suunniteltu peruskorjauksen lisäksi toiminnallisuutta parantava perusparannus ja kannatusyhdistyksen rahoittama laajennus. Peruskorjauksen tavoitteena on todettujen teknisten puutteiden korjaaminen, kuten valmistuskeittiön laitteiden uusiminen. Taloteknisistä puutteista peruskorjataan mm. ilmanvaihtokoneet. Osa näistä joudutaan uusimaan.

Perusparannuksen tavoitteena on käyttöikänsä päähän tulleiden teknisten järjestelmien uusiminen tai korjaaminen sekä vähentää elinkaaren aikaisia hiilidioksidipäästöjä ja ylläpidon kustannuksia ilmanvaihtokoneiden peruskorjauksella ja maalämpöratkaisulla.

Tavoiteaikataulun mukaan hankkeen rakentaminen alkaa vuoden 2023 kesällä ja koulun peruskorjatut tilat otetaan käyttöön lukuvuonna 2024 - 2025.

Tarve



Esitetyn materiaalin perusteella Munkkiniemen yhteiskoulun peruskorjaushanke on tarpeellinen.

Laina

Munkkiniemen koulutussäätiö sr on tehnyt lainahakemuksen Munkkiniemen yhteiskoulun perusparannushankkeelle suuruudeltaan yhteensä 11 795 000 euroa arvonlisäverottomana . Koulutussäätiön esityksen mukaan rahoitus jakautuu 5 700 000 euroa vuodelle 2023 ja 6 095 000 euroa vuodelle 2024.

Suunnitelmien arviointi

Tilat-palvelun asiantuntijat ovat tutustuneet Munkkiniemen koulutussäätiön teettämiin suunnitelmiin ja selvityksiin sekä Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan asiantuntijoiden kannanottoihin.

Tilat-palvelun asiantuntijat toteavat, että tutustuneet Munkkiniemen yhteiskoulun koulutussäätiön teettämä hankesuunnitelma liitteineen on laadittu asianmukaisesti pätevillä asiantuntijoilla ja suunnittelijoilla. Hankesuunnitelman liitteenä olevat selvitykset ja tutkimukset ovat riittävät. Sisäilma- ja kuntotutkimukset osoittavat nykyisen rakennuksen kunnoaltaan hyväksi.

Peruskorjattavien tilojen bruttoala on noin 4 600 brm².

Peruskorjaushankkeen arvioidut arvonlisäverottomat rakennuskustannukset maaliskuun 2022 kustannustasossa ovat laaditun Haahtela TVD® -laskelman mukaan yhteensä 11 795 000 euroa arvonlisäverottomana eli 2 564 euroa/brm².

Laskelmissa on huomioitu rakennuttajan kustannukset. Bruttoneliötä kohden hankkeen vertailukelpoinen arvioitu arvonlisäveroton rakentamiskustannus noin 2 564 euroa/brm² (alv. 0 %) vastaa kaupungin omien vastaavien perusparannushankkeiden tasoa. Tällä perusteella kustannusarviota voidaan pitää luotettavana. Munkkiniemen yhteiskoulun tulee järjestää Tilat-palvelun edustajalle mahdollisuus riittävään toteutuksen kustannusseurantaan hankkeessa.

Hankesuunnitelmassa esitetyt ratkaisut energia- ja ympäristötavoitteiden saavuttamiseksi vastaavat kaupungin omille hankkeilleen asettamia tavoitteita.

Hankkeen tekniset ratkaisut vastaavat laadultaan ja mitoitukseltaan kaupungin tasoa eikä suunnitelmien laatutaso ylitä Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ylläpitämien koulujen laatutasoa. Tällä perusteella



rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus puoltaa Munkkiniemen yhteiskoulun lainahakemusta.

Laina-anomuksen myöntämisen ehtona on lisäksi, että Munkkiniemen yhteiskoulu toimittaa liitteet ja hankesuunnitteluvaiheessa syntyneen dokumentaation sekä lopulliset toteutussuunnitelmat ja viranomaiskatselmusten dokumentaation tallennettavaksi kaupungin projektipankkiin viimeistään käyttöönottovaiheessa.

Vakuusarvo

Vakuusarvo ja sen määrittely on esitetty liitteessä. 21.12.2022 päivätyn vakuusarvolaskelman perusteella rakennuksen vakuusarvo rakennettavan kohteen valmistuttua on noin 33,1 milj. euroa. Ottaen huomioon perusparannushankkeeseen tarvittavan lainamäärän sekä koululle jo myönnettyt noin 17,3 milj. euron lainat, vakuusarvo on riittävä hankkeen toteuttamista varten.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39569
markku.hakonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Munkkiniemen yhteiskoulu, hankesuunnitelma 1.11.21 päivitys 5.1.23

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Munkkiniemen koulu
Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti