



27.06.2019

Asia/7

§ 69

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Mäkelänrinteen lukion laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi

HEL 2018-013333 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Mäkelänrinteen lukion laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korotusta siten, että hankkeen laajuus on 9 797 brm² ja kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään 20,8 milj. euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marjut Laurila, projektinjohtaja, puhelin: 310 38444
marjut.laurila(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio LKA 16.5.2019 Mäkelänrinteen lukio, laajennus ja muutostyöt

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.3.2019 Mäkelänrinteen lukion laajennuksen ja perusparannuksen 14.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 9 797 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 000 000 euroa



syyskuun 2018 kustannustasossa. 24.4.2019 päivätyn yleissuunnittelu-
vaiheen kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat arvonli-
säverottomana 20 800 000 euroa maaliskuun 2019 kustannustasossa.

Esittelijän perustelut

Mäkelänrinteen lukiossa, osoitteessa Mäkelänkatu 47 toimii Mäkelän-
rinteen lukio, Perho Liiketalousopiston kaksoistutkintoryhmä, Brändö
gymnasium osallistuen urheilun kurssitarjontaan ja iltaisin tiloja käyttää
Helsingin aikuislukio.

Vuonna 1960 valmistuneeseen lukioon on suunnitteilla nykyisen raken-
nuksen perusparannus ja laajennusosa, 2 782 brm², mikä yhdistyy kiin-
teästi samalle tontille rakennettavaan Urhea-halliin sekä naapuritontille
rakennettavaan Hoas:n asuinrakennukseen. Hankkeella on paitsi yh-
teisiä fyysisiä rajapintoja myös yhteisiä toimintoja ja huolto- sekä liiken-
neratkaisuja.

Kouluhanke on osa Mäkelänrinteen opiskelun, urheilun ja asumisen
yhdistävän Urhea-kampuksen rakentamista. Nykyinen noin 650 brm²
siipirakennus puretaan laajennuksen tieltä.

Nykyiseen rakennukseen tehdään liikuntasalisiipeä lukuun ottamatta
laaja tekninen perusparannus. Luokkasiiven nykyiset ulkoseinäraken-
teet ja ikkunat sekä osa alapohjarakenteista uusitaan. Taloteknisiä jär-
jestelmiä uusitaan. Liikuntasalisiiven ulkoseinärakenteet tiivistetään ja
paikalliset kosteusvauriot korjataan. Hankkeen yhteydessä myös piha-
alue ja sen sadevesijärjestelmät uusitaan.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankesuunnitelman kustannuslaskenta toteutettiin rakennusosapohjai-
sena laskentana. Yleissuunnitelmien kustannusarvio on laskettu suori-
tehpohjaisena, jolloin tarkkuus muuttuu oleellisesti.

Hankesuunnitteluvaiheessa ei ollut vielä tietoa kaikista Urhea-kampuk-
sen kolmen eri hankkeen samanaikaisen rakentamisen vaatimista eri-
tyisjärjestelyistä. Yleissuunnitteluvaiheen kustannuslaskenta on tuonut
esiin rinnakkaishankkeista johtuvien työjärjestelyjen ja asennusaikatau-
lujen aiheuttamat lisäkustannukset. Hankesuunnitteluvaiheessa arvioi-
tiin, että työmaatie olisi mahdollista järjestää Vallilanlaakson kautta. To-
teutussuunnitteluvaiheessa, asiaa tarkemmin selvittäessä ilmeni, että
kaupunki ei anna tähän lupaa, vaan Urhea-kampuksen kaikkien kolmen
hankkeen työmaaliikenne tulee järjestää Mäkelänkadulta. Tällöin kou-
lun työmaaliikenne tulee järjestää koulun huoltopihan kautta, mikä on
huomattavasti hankalampaa ja vaikeuttaa opetusikäytössä olevan kou-



lun toimintaa sekä erityisesti työmaan elementtiasennusta. Työmaa-alueen rajoitteet edellyttävät työmaaliikenteeltä erityisjärjestelyjä sekä kalliin nosto- ja siirtokaluston käyttöä.

Mäkelänkadun perusparannuksen katusuunnitelman ja Urhea-hallin laajennusvaraukseksi jäävän tilapäisen pysäköintialueen korkotason tarkennettua piha-alueen hulevesien hallitseminen ja poisjohtaminen edellyttää poikkeuksellisen suuren määrän sadevesikaivoja ja varautumista louhintaan hulevesijärjestelmän rakentamisen yhteydessä.

Toteutussuunnitteluvaiheessa on katsottu tarpeelliseksi uusia vanhan osan julkisivun uusimisen yhteydessä myös sokkelin sisäkuori julkisivurakenteen tiiviiden varmistamiseksi.

Hankkeen aikataulu

Hankkeen aikataulu on varsin tiukka ja toteutetaan vaiheittain sekä yhteen sovittaen viereisten hankkeiden rakentamisen kanssa suurimman osan rakennuksesta ollessa käytössä koko rakentamisen ajan.

Rakentaminen alkaa talotekniikan siirtotöillä sekä asuin/keittiösiiven purkutöillä alkukesästä 2019 ja laajennusosa otetaan käyttöön tammi-kuussa 2021. Nykyisen rakennuksen perusparannus toteutetaan vaiheittain ja hanke on kokonaisuudessaan valmis kesällä 2021.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytty arvonlisäveroton enimmäishinta hankesuunnitteluvaiheen kustannuslaskennan ajankohtana oli arvonlisäverottomana 17 000 000 euroa kustannustasossa syyskuu 2018.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi hankesuunnitelman enimmäishinta on arvonlisäverottomana 20 800 000 euroa. Kustannustasona on käytetty indeksiä huhtikuu 2019. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 2 123 euroa brm², mikä hintataso vastaa samankaltaisten toteutettujen koulurakennusten keskineliöhintaa.

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuudelle vuokraksi arvioidaan 23,99 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 20,18 euroa/htm²/kk ja ylläpito- vuokra 3,81 euroa/htm²/kk, yhteensä 201 134 euroa/kk ja 2 413 612 euroa/v.

Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto- odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpito- vuokra valmistusajankohdan ylläpito- vuokraa vastaavaksi.



27.06.2019

Asia/7

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marjut Laurila, projektinjohtaja, puhelin: 310 38444
marjut.laurila(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio LKA 16.5.2019 Mäkelänrinteen lukio, laajennus ja muutostyöt

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Rya/rakennuttaminen

Päätöshistoria

Kaupunginvaltuusto 13.03.2019 § 102

Kaupunginhallitus 04.03.2019 § 151

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 12.02.2019 § 15

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 24.01.2019 § 11