

Sturenkatu 2, väistötilat

Sturenkatu 2, 00510 Helsinki



Muutostyö

Hankenro 2821P20701

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot	1
2	Tehdyt päätökset	1
3	Hyväksytty hankesuunnitelma	1
4	Kustannusten nousu	2
5	Rakentamiskustannukset	3
6	Tilakustannus käyttäjälle	3
7	Ylläpito ja käyttötalous	3
8	Hankkeen aikataulu	3
9	Rahoitusuunnitelma	3
10	Väistötilat	4
11	Toteutus- ja hallintamuoto	4

Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

Tekniset asiakirjat, nähtävänä kaupunkiympäristön toimialan tiloissa, Elimäenkatu 5

Liite 11 Sisäilmaolosuhteiden tutkimusraportti 23.3.2015, Ramboll

Liite 12 Sisäilmaolosuhteiden tutkimusraportti, liitteet, Ramboll

Liite 13 Ilmanvaihdon kuntotutkimus 20.1.2017, Asiantuntijapalvelut Lukkari Oy

Liite 14 Selvitys korjaustarpeista, 12.10.2016, Ramboll

Liite 15 Rakennusvalvontaviranomaispalaverimuistio 23.3.2017, Jouni Kulmala

1 Hankkeen perustiedot

Väistötilat toteutetaan kiinteistöön, joka sijaitsee Alppiharjun kaupunginosassa osoitteessa Sturenkatu 2. Kiinteistön omistaa Helsingin kaupunki ja käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Rakennus koostuu kahdesta osasta. Alkuperäisen osan vuodelta 1956 suunnitteli arkkitehti Jalmari Peltonen. Vuonna 1980 toteutetun laajennuksen suunnitteli arkkitehti Antti Ilveskoski.

Asemakaava no 7888 on hyväksytty 1.8.1978. Tontti on opetusoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO).

Muutostyöt on suunniteltu kaupunkiympäristön toimialan sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä lähtökohtana Aleksis Kiven peruskoulun tarpeet.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Tehdyt päätökset

Sturenkatu 2:n väistötiloista on valmistunut 10.5.2017 päivätty hankesuunnitelma. Kiinteistölautakunta on hyväksynyt tuon hankesuunnitelman 18.5.2017 siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 955 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 3 000 000 euroa lokakuun 2016 kustannustasossa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa hankkeelle ei ole varattu erillistä rahoitusta.

3 Hyväksytty hankesuunnitelma

Hyväksytty hankesuunnitelma pitää sisällään rakennuksen toiminnallisia ja teknisiä muutoksia, joiden tavoitteena on parantaa rakennuksen sisäilmaolosuhteita sekä muokata sen tiloja niin, että rakennus jatkossa sopii perusopetuksen tarpeisiin.

Hankesuunnitelman keskeisimmät muutostyöt:

- källionvastaisen sulkulaattatilan puhdistaminen ja sulkulaatan tiivistäminen
- alapohjien seinäliittymien ja läpivientien tiivistäminen, vanhemman osan aulatilan alapohjan uusiminen sekä liikuntasalin lattian pintarakenteiden uusiminen
- vanhemman osan väli- ja yläpohjarakenteiden tiivistäminen
- laajennusosan alkuperäisessä muodossa olevan yläpohjan osan korjaaminen
- vanhemman osan julkisivun rappauskorjaukset ja uudet teräsikkunat ja -ovet
- ilmanvaihtokanavien nuohoaminen ja ilmanvaihdon säätö, kolme uutta ilmanvaihtokonetta
- peruskoulun opetussuunnitelman mukaisten aineluokkien rakentaminen
- opettajien ja oppilashuollon tilojen muutokset

Muutos- ja korjaustyöt koskevat koko rakennusta.
Hankkeen laajuus on 5 955 brm², 5 300 htm².

4 Kustannusten nousu

Aleksis Kiven peruskoulun vaikeiden sisäilmaongelmien takia hanke on jouduttu käynnistämään poikkeuksellisen nopealla aikataululla.

Aikataulusta ja rakentamisen yleisestikin kiireisestä sesongista johtuen monien rakennus- ja muiden materiaalien sekä palvelujen saatavuus on ollut rajoitettua ja kustannukset korkeimmillaan.

Hankepäättöksen jälkeen on todettu kohteita, joiden kustannukset ovat osoittautuneet korkeammiksi kuin hankesuunnitteluvaiheessa on arvioitu tai niiden ongelmat ovat ennakkoon tehdyistä selvityksistä huolimatta paljastuneet vasta toteutusvaiheessa:

Uusien ilmanvaihtokoneiden aiheuttamien kanavointien lisäksi olemassa olevia kanavia jouduttiin uusimaan ennakoitua runsaammin. Kustannukset ilmanvaihtotöiden laajentumisesta ovat 380 000 euroa.

Sulkulaattatilan puhdistustyöt osoittautuivat vielä odotettuaakin hankalammiksi. Työ oli ahtaiden olosuhteiden takia erittäin vaikeaa ja hidasta. Sulkulaattatilaan liittyvien töiden aiheuttamat lisäkustannukset ovat 300 000 euroa.

Jo edellisenä kesänä osittain puretut ja suunnitelmissa oppilashuollon käyttöön osoitetut tilat vanhemman osan itäkulmassa aiheuttivat lisää ongelmia ja tilojen muokkaaminen uuteen käyttöön saa aikaan 250 000 euron ylimääräiset kustannukset.

Auditoriotilan takaosaa kohden nousevasta lattiasta hanketta ennen otetut näytteet olivat normaalit, mutta purkutöiden yhteydessä lattian alustilan todettiin olevan erittäin kostea. Kuivatus- ja rakennustöiden lisäkustannus on 220 000 euroa.

Laajennusosan yläpohjan uusiminen on osoittautunut oletettua työläämmäksi. Lisäkustannuksia yläpohjan korjauksesta aiheutuu 150 000 euroa.

Vanhemman rakennuksen välipohjatäyhteitä jouduttiin toteutusvaiheessa uusimaan arvioitua enemmän sen sijaan, että olisi selvitty tiivistyskorjauksilla. Lisäkustannus välipohjatöistä on 100 000 euroa.

Vanhemman rakennuksen ulkoseinien tiivistäminen lämpöpatterien syvennyksissä osoittautui vielä oletettuaakin työläämmäksi. Lisäkustannuksia tästä aiheutuu 50 000 euroa.

Kiireen takia suunnittelu tapahtui rinnakkain toteutuksen kanssa. Käyttäjän lisäykset suunnitelmiin aiheuttavat 50 000 euron lisäkustannukset.

Kiireisen aikataulun aiheuttamista ylimääräisistä suunnittelu-, rakennuttamis- sekä muuttokuluista muodostuu 120 000 euron lisäkustannukset.

Yhteensä lisäkustannuksia kertyy 1 620 000 euroa.

5 Rakentamiskustannukset

Toteutuksen loppuvaiheessa rakentamisen kustannukset kustannustasossa 8/2017, RI 139,5, THI 179,2 ovat arvonlisäverottomana 4 950 000 euroa (831 €/brm²) eli arvonlisäverollisena 6 138 000 euroa.

6 Tilakustannus käyttäjälle

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaksi vuokraksi arvioidaan 17,55 euroa/htm², josta pääomavuokra on 13,70 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 3,85 euroa/htm², yhteensä 92 962 euroa/kk ja 1 115 585 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.

Vuokrien laskennassa käytettävässä rakennuksen huoneistoalassa ei ole hankkeen vaikutuksesta tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista perusparannusten rakennustöiden ajalta nykyisen vuokran suuruista vuokraa. Väistötiloista, niiden muutoksista ja korjauksista johtuvat tämän summan ylittävät kustannukset lisätään peruskorjaushankkeiden investointikustannuksiin tulevaa vuokraa määritettäessä. Väistötiloista aiheutuva vuokravaikutus lasketaan kunkin koulun osalta siltä ajalta, jonka koulu väistötilaa käyttää.

Sisäilmaongelmien takia väistötiloihin joutuvien koulujen tiloista kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa nykyisen vuokran suuruista vuokraa. Tältä ajalta väistötiloista aiheutuvilla lisäkustannuksilla ei ole vuokravaikutusta

7 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuus.

8 Hankkeen aikataulu

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| • hankesuunnittelu | 2/2017- 5/2017 |
| • toteutussuunnittelu | 3/2017- 6/2017 |
| • rakentamisen valmistelu | 4/2017- 5/2017 |
| • rakentaminen | 5/2017- 8(12)/2017 |

Tilat ovat pääosin koulun käytössä elokuusta 2017 alkaen. Keskeneräiset tilat valmistuvat joulukuun 2017 mennessä.

9 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen alakohdalle 8 02 02 04 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

10 Väistötilat

Hankkeen toteuttaminen ei vaadi väistötiloja.

11 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki. Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuus vastaa sen ylläpidosta ja hankkeen toteutuksesta. Pääurakoitsijana toimii Stara.

Suunnittelutyöryhmä

Liite 1

Suunnittelutyöryhmä

Tilaaaja	Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus Jari Miettinen, projektipäällikkö Juha Aaltonen, projektiarkkitehti Juha Andsten, sähkörakennuttaja Jari Kukkonen, LVIA-rakennuttaja Kari Vähämäki, sisäilma-asiantuntija Jukka Nyberg, tekninen isännöitsijä
Rakennuttaja	Ahma insinöörit Oy Heikki Karvonen, rakennuttajakonsultti
Käyttäjähallintokunta	Helsingin kaupungin opetusvirasto Eeva Jalovaara, projektiarkkitehti Tiina Hieta, rehtori, Aleksis Kiven peruskoulu Pekka Kaasinen, apulaisrehtori
Arkkitehtisuunnittelu	Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy Jouni Kulmala, pääsuunnittelija
Rakennesuunnittelu	Ramboll Finland Oy Mikko Kivinen, rakennesuunnittelija Kiia Miettunen, tutkimuspäällikkö, kuntotutkimukset
LVI-suunnittelu	Insinööritoimisto Äyräväinen Esa Vehmaan-Kreula, LVIA-suunnittelija Eveliina Junkkari
Sähkösuunnittelu	Rejlers Oy Minna Pöllänen, sähkösuunnittelija