



§ 142

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Sturenkatu 2:n väistötilahankkeen hankesuunnitelman lisälehddestä ja enimmäishinnan korottamisesta

HEL 2017-005608 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Sturenkatu 2:ssa sijaitsevan koulurakennuksen muutostyön 30.10.2017 päivätystä hankesuunnitelman lisälehddestä ja enimmäishinnan korottamisesta.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausuntoa Sturenkatu 2:ssa sijaitsevan, koulujen väistötilaksi korjattavan koulurakennuksen 30.10.2017 päivätystä muutostyön hankesuunnitelman lisälehddestä ja enimmäishinnan korottamisesta.

Aiemmin hyväksytyn hankesuunnitelman sisältö ja tehdyt päätökset

Sturenkatu 2:n väistötiloista on aiemmin 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. Vuokra-arvio oli 1 115 585 euroa vuodessa, 17,55 euroa /htm². Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon 29.8.2017.

Jo hyväksytty hankesuunnitelma koski rakennuksessa tehtäviä toiminnallisia ja teknisiä muutostöitä, joiden myötä rakennus muutettiin palvelemaan Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tarpeita. Keskeisimmät muutostyöt olivat: kallionvastaisen sulkulaattatilan puhdistaminen ja sulkulaatan tiivistäminen, alapohjien seinäliittymien ja läpivientien tiivistäminen, vanhemman osan aulatilän alapohjan uusiminen sekä liikuntasalin lattian pintarakenteiden uusiminen, vanhemman osan väli- ja yläpohjarakenteiden tiivistäminen, laajennusosan alkuperäisen 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 ja opettajien ja



oppilashuollon tilojen muutokset. Muutos- ja korjaustyöt koskivat koko rakennusta.

Muutosten jälkeen rakennus toimii alueen koulujen väistötilana. Ensimmäisessä vaiheessa tiloihin ovat muuttaneet Aleksis Kiven peruskoulun vuosiluokat 7-9 sekä Kalasataman erityiskoulun kolme ryhmää, yhteensä noin 330 oppilasta. Aleksis Kiven peruskoulu toimii tiloissa perusparannuksen valmistumiseen asti, eli vuoden 2020 loppuun.

Kustannusten nousu ja hankesuunnitelman lisälehti

Hankesuunnitteluvaiheen jälkeen kustannukset ovat osittain osoittautuneet arvioitua kalliimmiksi tai ongelmien laajuus suuremmaksi. Tällaisia olivat: Ilmanvaihtokanavien uusimistarpeen laajeneminen, sulkulaatan puhdistustyön hankaluus, oppilashuollon tiloista löydetty lisäongelmat, auditoriotilan lattiasta löydetty lattian alustatilan kosteus, laajennusosan yläpohjan uusiminen, vanhemman osan välipohjatäytteiden uusimisen laajuuden kasvu sekä ulkoseinien tiivistäminen lämpöpatterien syvennyksissä. Kiireen takia suunnittelu tapahtui rinnakkain toteutuksen kanssa, ja käyttäjän lisäyksiä tehtiin suunnitelmiin työn kuluessa. Kustannusten nousua aiheuttivat myös hankkeen nopea aikataulu ja kiireinen sesonki, josta johtuen monien rakennus- ja muiden materiaalien sekä palvelujen saatavuus on ollut rajoitettua ja kustannukset korkeimmillaan.

Hankesuunnitelmasta on valmistunut 30.10.2017 päivätty lisälehti, jossa kustannusten nousu ja sen perusteet on esitetty. Hyväksytyyn hankesuunnitelmaan nähden hankkeen kustannukset nousevat noin 1 620 000 euroa.

Uusi kustannusarvio ja vuokravaikutus

Kaupunkiympäristön toimialan laatiman uuden kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat kustannustasossa 8/2017 ovat arvonlisäverottomana 4 950 000 euroa (831 euroa/brm²) eli arvonlisäverollisena 6 138 000 euroa. Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

Kaupunkiympäristön toimialan ilmoituksen mukaan korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuudelle vuokraksi arvioidaan 17,55 euroa/htm², josta pääomavuokra on 13,70 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 3,85 euroa/htm², yhteensä 92 962 euroa kuukaudessa ja 1 115 585 euroa vuodessa, 30 vuoden poistoajalla. Vuokranmaksun perusteena on 5300 htm². Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.



Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista perusparannusten rakennustöiden ajalta perusparannuksen kohteena olevan rakennuksen 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 sijoittuvien koulujen tiloista kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa nykyisen vuokran suuruista vuokraa. Tältä ajalta väistötiloista aiheutuvilla lisäkustannuksilla ei ole vuokravaikutusta.

Aikataulu

Aleksis Kiven peruskoulun vuosiluokat 7-9 muuttivat Sturenkadun väistötilaan sisäilmasyistä ennen varsinaisen perusparannukseen liittyvän väistötarpeen alkamista. Aleksis Kiven peruskoulun peruskorjaus alkaa suunnitelmien mukaan syksyllä 2018 ja valmistuu vuoden 2020 lopulla.

Sturenkadun väistötilakoulun muutostyöt alkoivat toukokuussa 2017. Tilat olivat pääosin koulun käytössä elokuusta 2017 alkaen. Keskenraiset tilat valmistuvat joulukuun 2017 mennessä.

Terveys- ja hyvinvointivaikutusten arviointi

Hankkeen myötä rakennuksen terveellisyys ja käytettävyys paranee.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Eeva Jalovaara, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
eeva.jalovaara(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelman lisälehti 171031A

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen



12.12.2017

Asia/20

Lisätiedot

Eeva Jalovaara, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
eeva.jalovaara(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelman lisälehti 171031A

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 29.08.2017 § 32