



06.06.2016

Kaj/1

## § 575

### Munkkivuoren ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelma

HEL 2015-003924 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä 1.3.2016 päivätyn Munkkivuoren ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 474 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 9,2 miljoonaa euroa joulukuun 2015 kustannustasossa.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Munkkivuoren ala-asteen korjattu hankesuunnitelma 1.3.2016 liitteineen
- 2 Aikataulu

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Munkkivuoren ala-astekokonaisuus muodostuu neljästä osittain toisiinsa kytketystä rakennuksesta: salirakennuksesta, päärakennuksesta, alkuopetussiivistä ja entisestä erillisenä hankkeena kosteusvaurioiden takia purettavasta neuvolarakennuksesta.

Rakennusten tekniset järjestelmät ovat vanhentuneita ja niissä on kosteusvaurioita. Ulkoseinien tuulettumaton tiili-villa-tiili -rakenne on paikoin kastunut ja se joudutaan purkamaan. Lisäksi salaojajärjestelmän toiminnassa on puutteita. Muun muassa kellarin mittauksissa on havaittu kohonneita kosteuspitoisuuksia. Rakennuksen tekniikka, LVIA-järjestelmät, niitä palveleva automaatio ja sähkön pää- ja alakeskukset ovat rakentamisvuodelta 1966 ja käyttöikänsä päässä.



Nyt suunnitellulla peruskorjauksella saadaan ajanmukaiset ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmät ja rakennusten kosteusvauriot poistetaan uusimalla julkisivujen kastuneet lämmöneristeet.

Rakennustyön aikataulu on alustavasti elokuu 2017 - toukokuu 2019.

Hankkeen bruttoala on 4 474 brm<sup>2</sup>, huoneistoala 3 589 htm<sup>2</sup> ja hyötyala 2 806 hym<sup>2</sup>.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

### Yleistä hankkeesta

Munkkivuoren ala-astekokonaisuus muodostuu neljästä osittain toisiinsa kytketystä rakennuksesta, joista kolme, salirakennus, päärakennus ja alkuopetussiipi, ovat varsinaisia koulurakennuksia. Lisäksi alueella on entinen neuvolarakennus, joka ei sisälly hankkeeseen ja joka puretaan kosteusvaurioiden takia hankkeen alussa erillisrahoituksella. Rakennukset on sijoitettu siten, että ne muodostavat yhdessä suojaisan pihan. Varsinaiset koulurakennukset on yhdistetty toisiinsa katoksin. Rakennukset ovat 1 - 2 -kerroksisia ja pulpettikattoisia; julkisivujen päämateriaalina on puhtaaksimuurattu punatiili.

Koulurakennusten opetustilat säilytetään pääosin olemassa olevilla paikoillaan. Ahtaiden opetustilojen yhdistettävyyttä parannetaan hyödyntämällä ns. välitiloja. Aineopetustilat muutetaan laajuudeltaan kaupungin ja rakentamismääräyskokoelman ohjeiden mukaisiksi.

Kuntotutkimuksessa sekä maanvastaisissa että ulkoseinärakenteissa havaittiin korjaustarpeita, joiden laajuus on huomattava. Kyseisissä rakenteissa havaittiin rakennusfysikaalisen toiminnan puutteita tai riskejä, eivätkä rakenteet pääosin vastaa nykyisiä rakennusmääräyksiä tai suosituksia. Ulkopuolisissa rakenteissa eniten korjattavaa on ulkoseinärakenteissa, joiden laajalla korjaustarpeella on suuri vaikutus myös muihin rakenneosiin.

Salaojajärjestelmän toiminnassa on puutteita kellariosuuksien kohdalla. Maanvastaisissa alapohjarakenteissa on rakennusfysikaalisen toiminnan puutteita; rakennekosteusmittauksissa on todettu kellaritiloissa kohonneita kosteuspitoisuuksia.

Rakennusten ikkunat ovat osin alkuperäisiä puuikkunoita ja osin 2000-luvulla uusittuja puu-alumiini -ikkunoita. Ikkunat ovat tyydyttävässä kunnossa.



Vesikatot ja yläpohjien lämmöneristeet on uusittu vuosina 2009 - 2010 eikä niissä ole merkittäviä korjaustarpeita.

## Toimenpiteet

Rakennusten ulkoseinärakenteet, aikaisemmin uusimattomat ikkunat ja ovet uusitaan. Rakennusten ulkoasu, julkisivut ikkunoineen ja ovineen, pyritään uusimaan alkuperäisen kaltaisena. Vesikattoihin tehdään vain talotekniikan ja savunpoiston vaatimat muutokset; jo aikaisemmin uusittua vesikatetta ei ole tarvetta uusida.

Sisätiloissa tehdään tilamuutoksia ARK-suunnitelmissa esitetystä laajuudessa. Suurimmat tilamuutokset koskevat mm. kellaritiloja. Kellaritiloihin rakennetaan uusia talotekniikan tiloja. Pukeutumis- ja peseytymistilat sekä siivoustilat rakennetaan uudestaan. Koulun 1. ja 2. kerrokseen rakennetaan mm. uusia wc- ja talotekniikan tiloja. Opetustiloista suurimmat muutokset koskevat musiikin ja teknisen työn opetustiloja, jotka päivitetään vastaamaan nykyvaatimuksia. Lisäksi luokkien välitilojen oviaukkoja luokkiin päin suurennetaan.

Kaikkien rakennusten lämmitysjärjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan. Kaikki nykyiset vesijohdot ja viemärit kalusteineen uusitaan, lukuun ottamatta nykyistä keittiötä. Kaikki nykyiset ulkopuoliset sadevesiviemärit kaivoineen ja perusvesipumppaamoineen uusitaan.

Kohteen ilmanvaihtojärjestelmä uusitaan nykyaikaiseksi koneelliseksi tulo- ja poistoilmanvaihdoksi lämmöntalteenotolla. Ilmanvaihtokoneet valitaan siten, että niiden palvelualueiden käyttötarkoitus on mahdollisimman samankaltainen energiansäästön takia. Luokkien ilmanvaihto suunnitellaan siten, että se voidaan tarvittaessa puolittaa.

Rakennusautomaatiojärjestelmä uusitaan kokonaan.

Nykyinen sähkönjakelu uusitaan pääsääntöisesti kokonaan.

Perusparannuksen hankesuunnittelussa on noudatettu Helsingin kaupungin matalaenergiarakentamisohjeita soveltuvin osin. Pääosin ulkona käytettävät materiaalit ovat olemassa olevia vastaavia nykyaikaisia ympäristöystävällisiä rakennusmateriaaleja. Suunnitellut sisämateriaalit ovat M1-luokiteltuja, ja puun käyttöä on lisätty.

Jätehuolto on järjestetty uudelle huoltopihalle, jossa on jätekatos.

Hankkeen bruttoala on 4 474 brm<sup>2</sup>, huoneistoala 3 589 htm<sup>2</sup> ja hyötyala 2 806 hym<sup>2</sup>.

## Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F10680001200062637

### Alv.nro

F102012566



## Vuokra ja käynnistyskustannukset

Kiinteistöviraston tilakeskuksen laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9,2 miljoonaa euroa joulukuun 2015 kustannustasossa.

Tällä hetkellä kohteen kuukausivuokra on 35 485,9 euroa (9,85 euroa/m<sup>2</sup>/kk, missä pääomavuokran osuus on 6,38 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran 3,48 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Korjauksen jälkeinen kuukausivuokra on 87 213 euroa (24,30 euroa/m<sup>2</sup>/kk) 30 vuoden kuoletusajalla ja 3 %:n korolla. Pääomavuokraksi muodostuu 20,56 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokraksi 3,73 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Opetusviraston omat käynnistämiskustannukset ovat noin 510 000 euroa.

## Väistötilan vaikutus

Rakentaminen vaiheistetaan. Rakentamisen aikana osa koululaisista on Munkkivuoren ala-asteen koulussa ja osa väistötiloissa.

Väistötilana toimii Munkkiniemen alueen olemassa oleva väistötilapaviljonki Kivitorpan kentällä osoitteessa Laajalahdentie 12a. Opetusvirasto maksaa väistötiloista hankkeen ajan saman suuruista vuokraa kuin ennen perusparannusta on peritty korjattavasta rakennuksesta.

Koska väistötilojen kustannus on korkeampi kuin edellä mainittu korjauksaikana perittävä vuokra, ylittävä osuus lisätään perusparannuksen jälkeiseen vuokraan. Väistötilojen lisävuokra on 1 359 euroa kuukaudessa, 16 308 euroa vuodessa 10 vuoden ajan, eli yhteensä 163 080 euroa.

Ruokailu tapahtuu Munkkivuoren ala-asteen tiloissa ja Munkkiniemen ala-asteen perusparannetuissa ruokalatioissa.

## Opetuslautakunnan lausunto

Opetuslautakunta antoi puoltavan lausunnon 1.3.2016 päivitystä hankesuunnitelmasta.

## Hankkeen rahoitus, rakennuttaminen ja ylläpito

Hanke sisältyy kiinteistölautakunnan 19.5.2016 hyväksymään kiinteistöviraston talousarvioehdotukseen vuodelle 2017 ja taloussuunnitelmaehdotukseen vuosille 2017 - 2019. Ehdotukseen sisältyvässä tilakeskuksen talonrakentamishjelmassa vuosiksi 2017 - 2026 hanke on merkitty 9,2 miljoonan euron suuruisena rakennettavaksi vuosina 2017 - 2019.



06.06.2016

Kaj/1

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta, ja opetusvirasto ja tilakeskus vastuunjakotaulukon mukaisesti rakennuksen ylläpidosta.

Hankkeen alustava aikataulu on liitteenä 2.

Lopuksi

Kiinteistölautakunta päätti 17.12.2015 (622 §) esittää kaupunginhallitukselle 8.12.2015 päivätyn Munkkivuoren ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 609 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 400 000 euroa elokuun 2015 kustannustasossa.

Sittemmin ilmeni, että hankkeen laajuus- ja kustannustiedoissa oli virhe, ja todellisuudessa hankkeen koko oli kiinteistölautakunnan esityksestä poiketen 4 474 bruttoneliometriä ja kustannusarvio vastaavasti 9,2 miljoonaa euroa, minkä kiinteistövirasto liitteenä 2 olevalla kirjeellä ilmoitti.

Alkuperäinen lautakunnan esityksen mukainen hankesuunnitelma on siksi korjattu vastaamaan muuttuneita laajuus- ja kustannustietoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Munkkivuoren ala-asteen korjattu hankesuunnitelma 1.3.2016 liitteineen  
2 Aikataulu

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta  
Opetuslautakunta

**Päätöshistoria**

Opetuslautakunta 19.04.2016 § 61



06.06.2016

Kaj/1

HEL 2015-003924 T 10 06 00

## Lausunto

Opetuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kiinteistölautakunnalle Munkkivuoren ala-asteen koulun perusparannuksen 1.3.2016 päivätystä korjatusta hankesuunnitelmasta.

Lisäksi opetuslautakunta huomautti, että opetusvirasto maksaa väistöiloista hankkeen ajan saman suuruista vuokraa kuin ennen perusparannusta on peritty korjattavasta rakennuksesta. Mikäli väistöilojen kustannus on korkeampi kuin edellä mainittu korjausaikana perittävä vuokra, ylittävä osuus lisätään hankesuunnitelmasta poiketen vasta perusparannuksen jälkeiseen vuokraan. Lisäksi opetuslautakunta huomautti, että sähköisen lukitusjärjestelmän uusinta kuuluu hankkeelle.

## Käsittely

19.04.2016 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

## Esittelijä

linjanjohtaja  
Outi Salo

## Lisätiedot

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

## Kiinteistölautakunta 17.12.2015 § 622

HEL 2015-003924 T 10 06 00

## Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 8.12.2015 päivätyn Munkkivuoren ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 609 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 400 000 euroa kustannustasossa 8/2015.

Päätös tehdään ehdolla, että Helsingin kaupungin opetusvirasto antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Kiinteistölautakunta päätti, että hankkeen suunnittelu voi jatkua odotta-  
matta päätöksen lainvoimaisuutta.



06.06.2016

Kaj/1

---

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö  
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Aulikki Korhonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31823  
aulikki.korhonen(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566