



06.08.2012

Kaj/6

§ 805

V Vesalan yläasteen koulun peruskorjauksen hankesuunnitelma

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 2.5.2011 päivätyn Vesalan yläasteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 267 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 12 520 000 euroa marraskuun 2010 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vesalan yläasteen peruskorjauksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma
- 2 Vesalan yläasteen peruskorjaus, Klkn esitys

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 2.5.2011 päivätyn Vesalan yläasteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 267 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 12 520 000 euroa marraskuun 2010 kustannustasossa.

Esittelijä

Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Hankkeen lähtökohtana ovat olleet tekniset perusparannustarpeet sekä sisäilman laatu. Opetus- ja työtiloissa on pääosin alkuperäinen poistoilmanvaihto ja tilat tuntuvat vetoisilta. Lisäksi rakennuksen sähkö-, vesijohto-, viemäri- ja salaojajärjestelmät, alapohjan maanvarainen laatta osittain, kattotuolit ja vesikatto, sekä ikkunat ja osa ovista on



todettu huonokuntoisiksi. Rakennuksen ulkovaipassa ja ulkovaipan sisäkuoressa on merkittäviä tiiveysongelmia.

Pihan pinnat ovat kuluneet, valaistus on heikko ja varustus vaatimaton.

Rakennus ei ole esteetön.

Hankkeen sisältö

Hankesuunnitelmassa koko koulurakennus varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, ja sen vesi- ja viemäriputkisto-, sähkö-, atk- ja salaojajärjestelmät uusitaan. Keittiö uusitaan. Julkisivun tiilirakenteita tiivistetään ja uusitaan, ikkunat uusitaan kolmilasisiksi.

Pihan kallistuksia ja pintarakenteita korjataan ja uusitaan. Pihan valaistus ja osa leikkivälineistä uusitaan sekä kameravalvontaa lisätään. Rakennuksen turvallisuutta sekä energiataloutta parannetaan ja kiinteistöön rakennetaan hissi.

Toisen kerroksen erilliset luokkasiivet yhdistetään käytävällä paloturvallisuuden ja esteettömyyden vuoksi, ja erillisessä rakennuksessa sijaitsevat teknisen käsityön tilat liitetään päärakennukseen sisäyhteydellä.

Hankkeessa parannetaan opettajien, hallinnon ja oppilashuollon tilojen toimivuutta, aineopetustilojen varustelua parannetaan ja yhteis-WC-tiloja korvataan yksittäis-WC:illä.

Energiansäästö

Hankkeessa pyritään noudattamaan matalaenergia- ja energiatehokkaita ratkaisuja olemassa olevan rakennuksen rajoitukset huomioiden. Rakennuksen energiataloutta parannetaan lisäämällä ulkovaipan tiiveyttä, uusimalla ikkunat ja yläpohjan lämmöneristys. LVISA-järjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan matalaenergiahankkeena.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 12 520 000 euroa arvonlisäverottomana eli 1 723 euroa/brm². Kustannukset ovat marraskuun 2010 hintatasossa.

Vuokra vaikutus

Vesalan yläasteen nykyinen vuokra on 11,72 euroa/htm²/kk, mikä vastaa noin 63 400 euroa kuukaudessa ja 761 000 euroa vuodessa.

Tuleva vuokra-arvio on 19.00 euroa/htm²/kk, mikä vastaa noin 105 000 euroa kuukaudessa ja 1,26 miljoonaa euroa vuodessa (pääomavuokra



16,13 e ja ylläpito 2,87e). Muutos aiheuttaa noin 41 500 euron lisäyksen kuukausivuokraan 3 %:n tuottovaateella ja 30 vuoden takaisinmaksuajalla.

Arvioitu väistötilakustannus

Väistötilakustannukset ovat noin 1 300 000 euroa (alv. 0 %). Rakennushankkeen ajan tilakeskus perii opetusvirastolta samansuuruisia vuokraa, kuin peruskorjauksen kohteena olevista tiloista maksetaan, eli 63 400 euroa kuukaudessa. Vuokratason ylittävä kustannus on noin 730 000 euroa, joka peritään hankkeen valmistuttua noin 7 000 euron kuukausittaisena lisävuokrana kymmenen vuoden ajan.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on vuosien 2011 - 2015 talonrakennuksen investointiohjelmassa vuosina 2013 - 2014 toteutettavana hankkeena.

Rakentaminen alkaa 6/2013 ja työ valmistuu 12/2014.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta, ja tilaa rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1 ja kiinteistölautakunnan esityslistateksti liitteenä 2.

Lausunnot

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa Vesalan yläasteen perusparannuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksymistä ehdotuksen mukaisesti ja toteaa, että hankkeelle on vuoden 2012 talousarviossa ja vuosien 2013-14 taloussuunnitelmassa varattu määrärahaa 12,52 milj. euroa vuosille 2013-14.

Opetusviraston ja tilakeskuksen välisessä vanhassa ja voimassa olevassa Vesalan yläasteen vuokrasopimuksessa ei ole huomioitu peruskorjauksen rahoitusta. Uusi vuokrasopimus päivitetään nykykäytäntöjen mukaiseksi, joten se ottaa huomioon tulevaisuuden korjaushankkeiden rahoitustarpeet. Vuokrankorotuksia ei teknisten korjausten ansiosta jatkossa aiheudu. Opetusviraston tulee varautua peruskorjauksesta aiheutuviin kustannuksiin käytössään olevien määrärahojen puitteissa.

Opetuslautakunta puoltaa ehdotettua hankesuunnitelmaa, mutta esittää, että koulurakennuksen toisesta liikuntasalista luovutaan. Viereisen ala-asteen perusparannuksen hankesuunnittelun yhteydessä



06.08.2012

Kaj/6

tulee lautakunnan mukaan tarkastella Vesalan ala-asteen ja yläasteen tiloja sekä koulujen tilatarpeita kokonaisuutena.

Lautakunta esittää myös, että rakennusten teknisestä perusrakennuksesta aiheutuvasta väistötilojen lisävuokrasta vastaa tilakeskus.

Esittelijän kannanotto

Esittelijä toteaa kiinteistölautakunnan esitykseen ja talous- ja suunnittelukeskuksen lausuntoon viitaten, että väistötilakustannuksia ei rakennustöiden aikana peritä, vaan vasta hankkeen valmistuttua kuukausittain kymmenen vuoden ajan. Koulun pienestä liikuntasalista ei ole nähty aiheelliseksi luopua, vaan sitä käytetään hankkeen aikana väistötilana. Koulun suurempi sali toimii myös juhlasalina.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vesalan yläasteen peruskorjauksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma
- 2 Vesalan yläasteen peruskorjaus, Klkn esitys

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus
Opetuslautakunta

Päätöshistoria

Talous- ja suunnittelukeskus Taloussuunnittelu- ja varainhallintaosasto 25.6.2012

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa Vesalan yläasteen perusrakennuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksymistä niin, että perusrakennuksen kokonaiskustannus arvonalisäverottomana on 12,5 milj. euroa. Hankkeelle on vuoden 2012 talousarviossa ja vuosien 2013-14 taloussuunnitelmassa varattu määrärahaa 12,52 milj. euroa vuosille 2013-14.



Vesalan yläaste säilyy kouluverkkoselvityksessä tehdyin päätöksin opetuskäytössä. Hankkeen lähtökohtia ovat sisäilman laatutaso sekä rakennuksen talotekniset ja rakenteelliset peruskorjaustarpeet, jotka liittyvät ennen kaikkea kiinteistön korkeaan ikään. Rakennus korjataan perusparannuksen yhteydessä esteettömäksi.

Opetusviraston tiloista maksama nykyinen vuokra on 11,72 €/htm²/kk eli 63 404,40 €/kk ja 760 852,80 €/v. Tuleva vuokra on 19,00 €/htm²/kk eli 104 823,00 €/kk ja 1 257 876,00 €/v (pääomavuokra 16,13 euroa ja ylläpito 2,87 euroa). Väistöilakustannukset ovat noin 1,3 milj. euroa (alv 0 %). Rakennushankkeen ajan on koulutiloista maksettava vuokra on 63 404,40 €/kk. Vuokratason ylittävä kustannus n. 730 000 euroa peritään hankkeen valmistuttua lisävuokrana kymmenen vuoden ajan, ollen 7 049 euroa/kk. Arvioidut muutto-, ylimääräiset ruokailu- ja siivouskustannukset ovat 120 000 euroa, irtokalusteet ja varusteet 500 000 euroa, sekä turvajärjestelmät 20 000 euroa.

Opetusviraston ja tilakeskuksen välisessä vanhassa ja voimassa olevassa Vesalan yläasteen vuokrasopimuksessa ei ole huomioitu peruskorjauksen rahoitusta. Uusi vuokrasopimus päivitetään nykykäytäntöjen mukaiseksi, joten se ottaa huomioon tulevaisuuden korjaushankkeiden rahoitustarpeet. Vuokrankorotuksia ei teknisten korjausten ansiosta jatkossa aiheudu. Opetusviraston tulee varautua peruskorjauksesta aiheutuviin kustannuksiin käytössään olevien määrärahojen puitteissa.

Lisätiedot

Turunen Anu, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25712
anu.turunen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 06.10.2011 § 467

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Kiinteistökartta K6 P3, Sakara 5

Päätös

Lautakunta päätti

esittää kaupunginhallitukselle 2.5.2011 päivätyn Vesalan yläasteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 267 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 520 000 euroa marraskuun 2010 kustannustasossa.

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



06.08.2012

Kaj/6

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353
heli.marstio(a)hel.fi
Grundström Irmeli, hankepääällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Opetuslautakunta 30.08.2011 § 188

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti hyväksyä Vesalan yläasteen perusparannuksen tarveselvityksen ja antaa puoltavan lausunnon kiinteistöviraston tilakeskuksen 2.5.2011 päiväystä hankesuunnitelmasta.

Laaditussa hankesuunnitelmassa turvallisuuden ja esteettömyyden parantamiseen liittyvät muutokset lisäävät rakennuksen pinta-alaa. Opetuslautakunta päätti esittää, että koulurakennuksen toisesta liikuntasalista luovutaan ja viereisen ala-asteen perusparannuksen hankesuunnittelun yhteydessä tarkastellaan Vesalan ala-asteen ja yläasteen tiloja sekä koulujen tilatarpeita kokonaisuutena.

Lisäksi opetuslautakunta päätti esittää, että rakennusten teknisestä perusparannuksesta aiheutuvista väistötilojen lisävuokrasta vastaa tilakeskus.

Käsittely

30.08.2011 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

linjanjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Mauno Kemppe, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
mauno.kemppi(a)hel.fi
, puhelin