



6

Esitys kaupunginhallitukselle Vesalan yläasteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Hankennumero 84452, kaupunginosa 47, kortteli 47025, tontti 3, karttalehti K6P3, osoite Sakara 5, 00940 Helsinki

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

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.

Tiivistelmä

Vesalan yläasteen koulu osoitteessa Sakara 5 on valmistunut v. 1970 eikä rakennusta ole peruskorjattu kokonaisuudessaan kertaakaan. Perusparannushankkeen lähtökohtana ovat sisäilman puutteet sekä talotekniset ja rakenteelliset perusparannustarpeet.

./.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset on koottu erilliseksi liitteeksi, joka on nähtävänä tilakeskuksessa.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle, opetusvirastolle, HKR:lle, kiinteistöviraston tilakeskukselle.

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.

Opetuslautakunta on 30.8.2011, § 188, hyväksynyt Vesalan yläasteen perusparannuksen tarveselvityksen ja antanut puoltavan lausunnon 2.5.2011 päivätystä hankesuunnitelmasta. Opetuslautakunta esittää, että toisesta liikuntasalista luovutaan. Lisäksi opetuslautakunta esittää, että rakennusten teknisestä perusparannuksesta aiheutuvasta väistötilojen lisävuokrasta vastaa tilakeskus.

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.

Vuokravaikutus

Vesalan yläasteen nykyinen vuokra on 11,72 euroa / htm² / kk, vastaten 63 404,40 euroa / kk ja 760 852,8 euroa / vuosi.



Tuleva vuokra-arvio on 19.00 euroa / htm² / kk, vastaten 104 823,00 euroa / kk ja 1 257 876 euroa / vuosi (pääomavuokra 16,13 e ja ylläpito 2,87e). Muutos aiheuttaa 41 418,60 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 63 404,40 euroa/kk. Vuokratason ylittävä kustannus on noin 730 000 euroa, joka peritään hankkeen valmistuttua lisävuokrana kymmenen vuoden ajan ollen 7 049 euroa/kk.

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.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 [Vesalan yläasteen perusparannus Hankesuunnitelma_110502](#)

Otteet

Ote

Tilakeskus
opetusvirasto
HKR-Rakennuttaja
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätöshistoria

[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 päivätystä 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